



Universidade da Beira Interior



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITECTURA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM ARQUITECTURA

Nome: Francisco Valentim Sobral

Tema : Recuperação urbanística das Penhas da Saúde

(Estudo de caso)

Local de realização: Universidade da Beira Interior

Ramo de especialização: Planeamento e reabilitação urbana

Orientador: Doutor José Barros Gomes (UBI)

Coorientadores: Arq. Jorge Marum (UBI)

Doutora Ana Lúcia Virtudes (UBI)





Índice

AGRADECIMENTOS _____	1
----------------------	---

A. Recuperação Urbanística das Penhas da Saúde

1. INTRODUÇÃO _____	3
1.1 Objectivos _____	3
1.2 Metodologia _____	3
1.3 Estrutura _____	4
2. CARACTERIZAÇÃO _____	5
2.1 Localização _____	5
2.2 Limites _____	6
2.3 Evolução Histórica _____	6
2.4 Inquérito _____	8
2.5 Levantamento Cadastral _____	9
2.6 Estado actual _____	9
3. ENQUADRAMENTO _____	12
3.1 Sistema de Gestão Territorial _____	12
3.1.1 Legislação resumo _____	21
3.2 Definição do P.D.M. _____	22
3.2.1 Ordenamento da Ocupação do Solo _____	27
3.2.2 Uso dominante do Solo (identificação dos espaços) _____	28
3.2.2.1. Legislação (planos municipais, ren, ruído, portarias do regime jurídico, urbanismo e Licenciamento de obras). _____	39
3.2.3. Área de intervenção. _____	44
3.2.4. Enquadramento Geomorfológico. _____	45
3.2.5. Qualidade do ar e ruído ambiente. _____	47
3.2.6. Paisagem. _____	48
3.2.7. Conformidade com planta de Ordenamento.do P.D.M. _____	49
3.2.8. Conformidade com planta da R.E.N.do P.D.M. _____	50
3.2.9. Conformidade com planta da R.A.N.do P.D.M. _____	50
3.2.10. Conformidade com planta de Outras Condicionantes.do P.D.M. _____	51





3.2.11. Conformidade com carta de Risco de Incêndio. _____	52
3.2.12. Avaliação de Impacto Ambiental. _____	53
3.2.13. Licenciamento de obras particulares. _____	54
3.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela. _____	55
3.4. Ante Plano Geral de Urbanização das Penhas da Saúde. _____	56
3.5. Area Critica de recuperação e Reconversão Urbanistica. (P.Saúde) _____	56
3.6. Plano de Urbanização das Penhas da Saúde. _____	57
4. CONCLUSÕES _____	58

B. ESTUDO DE CASO

1-INTERVENÇÃO _____	02
2-TRÊS OLHARES.._____	04
2.1 - O olhar de Gordon Cullen .._____	04
2.2 - O olhar de, Kevin Lynch (imagem da cidade).._____	07
2.3 - O olhar de José Lamas "Morfologia urbana e desenho da cidade"._____	09
3- A CASA.._____	11
3.1-Documentação de casos semelhantes ao estudado _____	18
4- RECUPERAÇÃO.._____	19
4.1 – Estado Actual.._____	22
4.1.1-Localização/Implantação._____	22
4.1.2-Levantamento cadastral.._____	23
4.1.3- Levantamento fotográfico do estado actual.._____	24
4.1.4- Fotografias de maquete estado actual.._____	25
4.2.- Estado Reformado._____	26
4.2.1- Paisagem.._____	26
4.2.2- Muros._____	26
4.2.3- Espaço _____	28
4.2.4- Flora._____	29
4.2.5-Esquissos da proposta.._____	30
4.2.6- Fachadas.._____	31





4.2.7- Programa.	32
4.2.8- Desenvolvimento.	33
4.2.9- Chaminé..	35
4.2.10 – A Cor.	36
4.2.11 –Revestimento.	38
4.2.12 – Fotografias da maqueta estado reformado.	39
5 -SUSTENTABILIDADE.	40
5.1- Sustentabilidade –aplicação..	41
5.2 – Impermeabilização e Isolamento	42

C.

DESENHOS.	1
ANEXOS.	2
APÊNDICES.	3
CONCLUSÃO.	4





Agradecimentos:

Queria agradecer a todos os moradores do Bairro Penhassol (Penhas da Saúde), à Câmara Municipal da Covilhã, ao Jornal do Fundão e ao jornal Noticias da Covilhã, pelo tempo que me concederam, pelas preciosas informações que me transmitiram e pela prontidão com que me forneceram os documentos necessários à realização do presente trabalho.

Também á minha família que me incentivou, e as minhas desculpas pelo tempo que lhes roubei, e o apoio que não lhes pude dar. A todos “bem hajam”.

Finalmente (*Last but not the least*), ao Prof. Doutor José Barros Gomes, à Prof. Doutora Ana Lúcia Virtudes, e ao Mestre Jorge Marum pela sua orientação na realização do trabalho.





A.

RECUPERAÇÃO URBANISTICA

DAS
PENHAS DA SAÚDE





1. Introdução

1.1 Objectivos

O objectivo deste trabalho consiste na análise de processo de Recuperação Urbanística das Penhas da Saúde, a sua Qualificação ambiental e paisagística. O seu passado, a dimensão social e um estudo de caso, que implica uma proposta de soluções para atenuar os impactos negativos detectados.

No Bairro pretende-se analisar a proposta de desenho urbano, o enquadramento nas classes de espaço, características de edificabilidade, e o enquadramento/conformidade do bairro com o PDM aplicados à área em estudo.

Pretende-se também efectuar uma comparação com casos semelhantes na forma ou na filosofia de abordar o tema proposto.

Por fim, aprofundar um caso, que sirva de exemplo para todo o aglomerado.

1.2. Metodologia

Apresentação das etapas para realização do trabalho:

- Delimitação da área em estudo.
- Levantamento Aerofotogramétrico.
- Recolha dos elementos necessários à realização do trabalho proposto.
- Enquadramento teórico do PDM e aplicação ao caso em estudo;
- Verificação da conformidade do bairro com os elementos do PDM, e Outros;
- Desenho Urbano

Os Elementos Morfológicos do Espaço Urbano





1.3 - Estrutura

O estudo deste trabalho desenvolve-se em três fases (A B C). Na primeira, apresenta-se o objectivo, a metodologia, descreve-se a caracterização, é abordado o enquadramento no sistema de gestão territorial referindo as suas condicionantes, os objectivos e formas de implementação com a apresentação de uma conclusão. Na segunda, faz-se a abordagem a um caso concreto de recuperação urbana de um edifício com apresentação de duas propostas. Para na terceira apresentar desenhos, apêndices, e anexos, e a conclusão final.

Assim, na caracterização iremos concretamente focar os seguintes pontos:

- 2.1. Localização
- 2.2. Limites
- 2.3. Evolução histórica
- 2.4. Inquérito
- 2.5. Levantamento cadastral
- 2.6. Estado actual
 - 2.6.1. Levantamento fotográfico
 - 2.6.2. Planta Geral (1:5000)
 - 2.6.3. Planta Geral (1:1000)
 - 2.6.3. Rede viária
 - 2.6.4. Equipamentos
 - 2.6.4. Área construída

No enquadramento centraremos a atenção nos pontos seguintes:

- 3.1. Sistema de gestão territorial
 - 3.1.1. Legislação Resumo
- 3.2. P.D.M. – (Definição do PDM - Conteúdo material - Conteúdo documental - resumo de competências)
 - 3.2.1. Ordenamento da ocupação do solo (definições)
 - 3.2.2. Usos dominantes do solo - Identificação dos espaços
 - 3.2.2.1. Legislação Resumo
 - 3.2.3. Enquadramento - Área de Intervenção
 - 3.2.4. Enquadramento - Geomorfológico
 - 3.2.5. Enquadramento - Qualidade do Ar e Ruído Ambiente
 - 3.2.6. Enquadramento — Paisagem
 - 3.2.7. Planta de síntese de ordenamento
 - 3.2.8. Planta de R.E.N.
 - 3.2.9. Planta de R.A.N.
 - 3.2.10. Planta de Outras Condicionantes.





- 3.2.11. Carta de Risco de Incêndio
- 3.2.12. Avaliação de Impacto Ambiental
- 3.2.13. Licenciamento municipal de obras particulares
- 3.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela
(Portaria n.º 583/90 de 25 de Julho)
- 3.4. Ante plano Geral de Urbanização das Penhas da Saúde
- 3.5. Área crítica de recuperação e reconversão urbanística
- 3.6. Plano de Urbanização das Penhas da Saúde
- 3.7. Conclusões

2. Caracterização

O Concelho tem uma área de mais de 550 Km² e a sua população está estimada em 54.506 habitantes, dos quais 49.527 são eleitores (segundo dados apurados pelo Censos 2001). O bairro em estudo tem cerca de 100 habitações.

2.1. Localização



ortofotomapa - CMC



2.2. Limites

A área de intervenção corresponde, a um espaço com uma área de 117.910,00m², limitado entre a cota 1550 e 1592, e o limite da última habitação a Sudeste e Noroeste do bairro Penhassol.



ortofotomapa - CMC

2.2. Evolução histórica

As Penhas da Saúde, como o próprio nome indica é uma zona que possui um micro - clima muito singular, que foi durante muito tempo para além da pastorícia, espaço do domínio público (baldio) procurado e frequentado por gentes de todo o País que vinham até estas paragens em busca do remédio para as suas debilidades físicas. Assim foi criado o Sanatório dos Ferroviários, e mais tarde a Colónia Infantil da Montanha, hoje Pousada da Juventude.

Em 1961 foi elaborado um ante plano de urbanização das Penhas da Saúde, perspectivando uma organização do espaço que começava aqui e ali a sentir alguns problemas.



Penhas à espera de mais saúde

As barracas multiplicavam-se dia a dia. Aos fins-de-semana era verem-se famílias inteiras e amigos a apropriarem-se e envolverem-se numa interacção recíproca usuário/espaço.

Com a apropriação do espaço, manipulava-se o plano, e a escolha de materiais.





Personaliza-se adequando o seu interior e exterior, e demarcando sucessivamente, com a construção do muro que delimita o terreno, ou circunscrevendo percursos no quintal.

O projecto era concebido passível de uma flexibilidade evolutiva, identificando o seu morador construtor e viabilizado por uma vasta rede de alianças e cumplicidades, adquiria uma dimensão plástica. Depois seguia-se o habitar de uma “coisa” que foi moldada com as suas mãos e á sua medida, sendo investido de um forte carácter afectivo.

Assim, o Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de Julho, veio criar o Parque Natural da Serra da Estrela, com o objectivo primordial de proteger os aspectos naturais aí existentes e defender o património arquitectónico e cultural, ao mesmo tempo que se deveriam desenvolver as actividades e renovar a economia local, além de promover o repouso e o recreio ao ar livre.

Foi posteriormente aprovado o Plano Preliminar de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, através da Portaria n.º 409/79, de 8 de Agosto, que veio permitir a entrada em funcionamento dos órgãos regulamentares previstos para a organização do Parque.

Em 1987 iniciaram-se os estudos do PPU das Penhas da Saúde, com a preocupação das características do espaço urbano existente.

Ao abrigo do n.º 3 do artigo 9.º do Decreto n.º 4/78 , de 11 de Janeiro, pela Portaria n.º 583/90 de 25 de Julho foi aprovado o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Com a publicação do presente PDM consideram-se revogados o antepiano de urbanização da Covilhã, publicado no Diário da República em 29 de Setembro de 1992, e o antepiano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no Diário da República em 28 de Julho de 1992.

Por Decreto Regulamentar nº 5/96 de 19 de Julho, é declarada área critica de recuperação e reconversão urbanística, a zona das Penhas da Saúde.

O Plano Director Municipal da Covilhã foi aprovado em 11 de Dezembro de 1998 pela Assembleia Municipal. Na sequência desta aprovação, a respectiva Câmara Municipal iniciou o processo de ratificação deste instrumento de planeamento.



Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve: Ratificar o Plano Director Municipal da Covilhã a 8 de Outubro de 1999.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo diploma de PMOT (*Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Novembro de 1999*).

Em 2008 o Prof. Caldeira Cabral apresentou duas propostas de planos de recuperação, que iam no sentido de demolição total, ou de recuperação parcial (estando estas, em fase consulta às entidades).



2.4. Inquérito/Levantamento cadastral

Fez-se um trabalho de campo com o objectivo de abordar não só a parte arquitectónica com o levantamento de todas as construções e materiais, mas também a sociológica, de modo a sentir as dificuldades dos moradores. Para o efeito elaborou-se um questionário de modo a facilitar o levantamento.

exemplo da folha de inquérito

2.5. Levantamento cadastral

Tendo por base o trabalho de campo, foram elaboradas as folhas cadastrais individuais.

Ver apêndices I.

Com base no inquérito realizado, foi elaborada uma planta, que reflecte o crescimento e a sua evolução no tempo. Ver apêndices II

2.6. Estado actual

2.6.1. Levantamento fotográfico

Para o efeito, fez-se um levantamento fotográfico do bairro. Ver apêndices (III).



Alguns exemplos de construções em diversos materiais.



2.6.2. Planta Geral (1:5000)

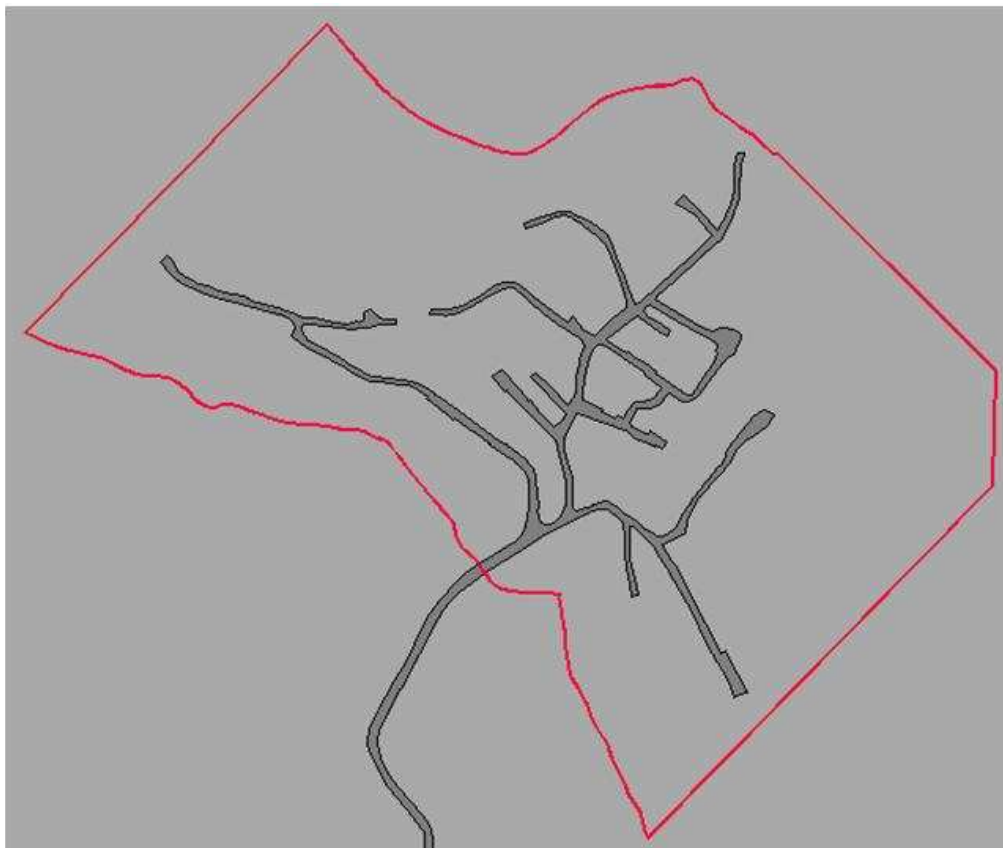
Ver anexos (I V).

2.6.3. Planta Geral (1:1000)

Ver anexos (V).

2.6.4. Rede viária

A Câmara Municipal da Covilhã, realizou obras de asfaltamento em toda a rede viária. Ver apêndices (V I).



Planta da rede viária



Arruamentos asfaltados



2.6.4. Equipamentos

O bairro é servido por diversos equipamentos, (campo polidesportivo, balneários, parque infantil, parque de estacionamento, e contentores de recolha de resíduos sólidos).

Ver apêndices (VII).



Estacionamento e caixotes do lixo



campo polidesportivo, balneários e parque infantil



2.6.5. Área construída

Ver apêndices (VIII).

3. Enquadramento

3.1. Sistema de gestão territorial

“O Ordenamento do Território é o processo integrado da organização do espaço biofísico, tendo como objectivo a ocupação, a utilização e a transformação do território, de acordo com as suas capacidades e vocações....” (do site do ICN)

O ordenamento do território e o urbanismo baseiam-se no sistema de gestão territorial definido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o qual sofreu alterações que foram introduzidas no Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, aprovado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em execução da Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto).

O Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, altera o D.L.nº380/99.

E quanto á avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial aplica-se o O Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, e subsidiariamente o D.L.232/2007 de 15 de Junho.

Nomenclaturas:

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

Instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica, de âmbito nacional, cujas directrizes e orientações fundamentais traduzem um modelo de organização espacial que terá em conta o sistema urbano, as redes, as infra-estruturas e os equipamentos de interesse nacional, bem como as áreas de interesse nacional em termos agrícolas, ambientais e patrimoniais.

Estabelece as grandes opções com referência para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

PS – Planos Sectoriais

Instrumentos de política sectorial, com incidência territorial, da responsabilidade dos diversos sectores da administração central, nomeadamente, nos domínios dos transportes, das comunicações, da energia e recursos geológicos, da educação e da





formação, da cultura, da saúde, da habitação, do turismo, da agricultura, do comércio, da indústria, das florestas e do ambiente.

São planos sectoriais:

- a) Os cenários de desenvolvimento respeitantes aos diversos sectores da administração central, nomeadamente nos domínios dos transportes, das comunicações, da energia e dos recursos geológicos, da educação e da formação, da cultura, da saúde, da habitação, do turismo, da agricultura, do comércio, da indústria, das florestas e do ambiente;
- b) Os planos de ordenamento sectorial e os regimes territoriais definidos ao abrigo de lei especial;
- c) As decisões sobre a localização e a realização de grandes empreendimentos públicos com incidência territorial.

PEOT – Planos Especiais de Ordenamento do Território

Instrumentos de gestão territorial de natureza especial, de carácter regulamentar, elaborados pela Administração Central, que vinculam as entidades públicas e ainda directa e imediatamente os particulares

Os planos especiais de ordenamento do território (PEOT) constituem um meio supletivo de intervenção do Governo, tendo em vista a prossecução de objectivos de interesse nacional com repercussão espacial, estabelecendo regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território, bem como a tutela de princípios fundamentais consagrados no programa nacional da política de ordenamento do território não asseguradas por plano municipal de ordenamento do território eficaz.

PEOT-POAAP – Plano de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas

Instrumento de gestão territorial de natureza especial que define os princípios e regras de utilização das águas públicas e da ocupação, uso e transformação do solo nas zonas de protecção das albufeiras classificadas.

PEOT-POAP – Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas

Instrumento de gestão territorial de natureza especial (plano especial de ordenamento do território) aplicado às áreas protegidas, integradas na rede nacional, tendo em vista a prossecução de objectivos de interesse público com incidência territorial delimitada, estabelecendo regulamentação com medidas específicas de conservação, em ordem a promover a gestão racional dos recursos naturais, a valorização do património natural e construído e fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território. Salvaguarda princípios fundamentais consagrados no programa nacional da política de ordenamento do território não assegurados por plano municipal de ordenamento do território eficaz.

PEOT-POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira





Instrumento de gestão territorial de natureza especial que define os condicionamentos, vocações e usos dominantes e a localização de infra-estruturas de apoio a esses usos na orla costeira e orientam o desenvolvimento das actividades conexas.

Os POOC têm por objecto as águas marítimas costeiras e interiores, respectivos leitos de cheia e margens, com faixas de protecção a definir no âmbito de cada plano. As faixas de protecção referidas denominam-se «zona terrestre de protecção», cuja largura máxima não excede 500 m contados da linha que limita a margem das águas do mar e «faixa marítima de protecção», que tem como limite máximo a batimétrica – 30.

Excluem-se ainda do âmbito de aplicação dos diplomas abaixo referenciados as áreas de interesse portuário e as áreas abrangidas por servidões militares situadas nas Regiões Autónomas.

PEOT-POPA – Plano de Ordenamento de Parque Arqueológico

Instrumento de gestão territorial de natureza especial que estabelece os regimes de salvaguarda do património arqueológico dos parques arqueológicos, fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com os objectivos que presidiram à criação do parque arqueológico.

PROT – Planos Regionais de Ordenamento do Território

Instrumentos de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, que, de acordo com as directrizes definidas a nível nacional e tendo em conta a evolução demográfica e as perspectivas de desenvolvimento económico, social e cultural, estabelecem as orientações para o ordenamento do território regional e definem as redes regionais de infra-estruturas e transportes, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, devendo ser acompanhados de um esquema representando o modelo territorial proposto.

PIOT – Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território

Instrumentos de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, de elaboração facultativa, que visam a articulação estratégica entre áreas territoriais que, pela sua interdependência, necessitam de coordenação integrada.

Os planos intermunicipais de ordenamento do território definem um modelo de organização do território intermunicipal, estabelecendo, nomeadamente:

- As directrizes para o uso integrado do território abrangido;
- A definição das redes intermunicipais de infra-estruturas, de equipamentos, de transportes e de serviços;
- Os padrões mínimos e objectivos a atingir em matéria de qualidade ambiental.

Abrangem a totalidade ou parte das áreas territoriais pertencentes a dois ou mais municípios vizinhos.

PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território





Instrumentos de planeamento territorial, de natureza regulamentar, aprovados pelos municípios, que estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo.

Os PMOT compreendem os planos directores municipais (PDM, os planos de urbanização (PU) e os planos de pormenor (PP).

PMOT-PDM – Plano Director Municipal

Plano municipal de ordenamento do território que abrange todo o território municipal e que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação básica do solo, bem como parâmetros de ocupação, considerando a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.

Constitui uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção.

O Plano Director Municipal é de elaboração obrigatória. Estão em vigência todos os PDM do continente, à excepção do PDM do município de Lagos que está em processo de elaboração.

PMOT-PU – Plano de Urbanização

Plano municipal de ordenamento do território que define a organização espacial de parte determinada do território municipal, incluída em perímetros urbanos, podendo englobar solo rural complementar que exija uma intervenção integrada de planeamento.

PMOT-PP – Plano de Pormenor

Plano municipal de ordenamento do território que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização.

LEGISLAÇÃO

Medidas cautelares destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução de um plano municipal de ordenamento do território que se encontre em elaboração, alteração ou revisão.





Ainda com o objectivo de salvaguardar situações excepcionais de reconhecido interesse nacional ou regional e garantir a elaboração dos planos especiais de ordenamento do território, o Governo pode estabelecer medidas preventivas nos termos da Lei dos Solos.

As medidas preventivas têm a natureza de regulamentos administrativos.

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

Área em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências das edificações existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permita obviar, eficazmente, aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.

ZDCU – Zona de Defesa e Controle Urbano

Zonas destinadas a evitar ou controlar as actividades nos solos circundantes dos aglomerados, ou neles incluídos, e as alterações no uso dos mesmos que possam ser inconvenientes para os interesses colectivos da respectiva população e para o adequado funcionamento do sistema urbano, nos diversos aspectos que careçam de tutela, incluindo o equilíbrio biofísico, bem como a preservar as características e condições necessárias ao desenvolvimento do aglomerado.

Sistema de gestão territorial

1 - A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interacção coordenada, em três âmbitos:

- a) O âmbito nacional;
- b) O âmbito regional;
- c) O âmbito municipal.

2 - O âmbito nacional é concretizado através dos seguintes instrumentos:

- a) O programa nacional da política de ordenamento do território;
- b) Os planos sectoriais com incidência territorial;





c) Os planos especiais de ordenamento do território, compreendendo os planos de ordenamento de áreas protegidas, os planos de ordenamento de albufeiras de águas públicas e os planos de ordenamento da orla costeira.

3 - O âmbito regional é concretizado através dos planos regionais de ordenamento do território.

4 - O âmbito municipal é concretizado através dos seguintes instrumentos:

a) Os planos intermunicipais de ordenamento do território;

b) Os planos municipais de ordenamento do território, compreendendo os planos directores municipais, os planos de urbanização e os planos de pormenor.

Os planos municipais de ordenamento do território estabelecerão, no quadro definido pelos instrumentos de gestão territorial cuja eficácia condicione o respectivo conteúdo, os parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais.

Os planos municipais de ordenamento do território estabelecerão, no quadro definido pelos instrumentos de gestão territorial cuja eficácia condicione o respectivo conteúdo,

os parâmetros de ocupação e de utilização do solo assegurando a compatibilização das funções de protecção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações.

Os planos municipais de ordenamento do território são instrumentos de natureza regulamentar, aprovados pelos municípios. Estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental. A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território considera-se concluída com a aprovação da respectiva proposta pela assembleia municipal.

- Os procedimentos administrativos sequentes à conclusão da elaboração dos planos municipais de ordenamento do território devem ser concretizados de modo que, entre a respectiva aprovação e a publicação no Diário da República, mediem os seguintes prazos máximos: Plano director municipal - 12 meses; Plano de urbanização - 6 meses; Plano de pormenor - 6 meses.





A razão da existência destes planos municipais é a aplicação:

Das leis e regulamentos em vigor; dos princípios gerais de disciplina urbanística e de ordenamento do território.

Assim, consegue-se de forma eficaz proteger e valorizar o património cultural. Estes têm como função procurar a compatibilização entre a protecção e valorização das áreas agrícolas, florestais, do património cultural e edificado, com a previsão das zonas para habitação, indústrias e serviços. Deste modo consegue garantir-se os direitos e interesses, de forma legal dos cidadãos.

Tal como já foi referido, os planos municipais definem e estabelecem regras no âmbito da ocupação e transformação do solo. Este tem ainda como objectivo o desenvolvimento económico, social e pormenorização de regras e directivas estabelecidas em planos acima deste.

Consoante a classificação dos solos, perímetros urbanos e indicadores urbanísticos, o PDM procura dividir racional e objectivamente o território, como a seguir se indica.

Classes de espaços – usos dominantes do solo

Através do regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território de 69/90 (D.L.) podemos verificar que o solo era dividido em, canais – espaços ocupados por infraestruturas viárias ou ferroviárias - , culturais e naturais, Florestais – floresta de

produção e de protecção - , agrícolas, industriais extractivas, urbanizáveis, industriais transformadores e urbano.

Com a consulta do regime D.L. 380/99 verificamos que o solo passa a ser dividido, apenas por solo rural e solo urbano.

De acordo com a Lei n.º 11/2003, de 13 de Maio, os municípios podem organizar-se em Comunidades Intermunicipais que podem ser de dois tipos: Comunidades intermunicipais de fins gerais ou Associações de Municípios de fins específicos.

Podem, ainda, os municípios, nas condições previstas na Lei n.º 10/2003, de 13 de Maio, organizar-se em Áreas Metropolitanas que podem ser de dois tipos :

Grandes Áreas Metropolitanas (GAM)

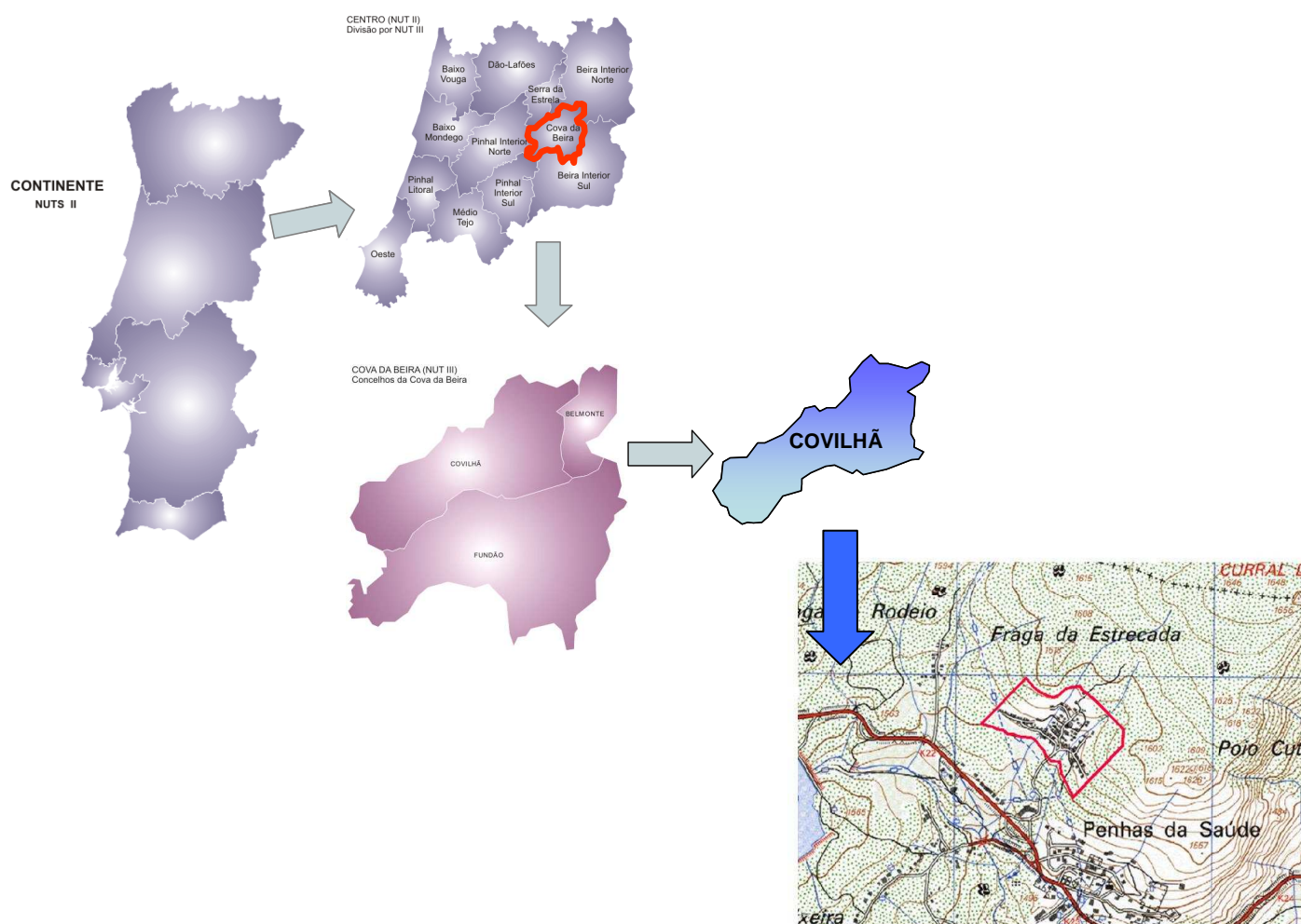
Comunidades Urbanas (Com Urb).



Para alguns serviços da tutela do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR) existem cinco regiões que correspondem às áreas de competência das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), respectivamente:

- Norte
- Centro
- Lisboa e Vale do Tejo
- Alentejo
- Algarve

No que concerne à Nomenclatura das Unidades Territoriais (NUT'S) para fins estatísticos é de salientar que, o concelho da Covilhã, se insere na região Centro e Cova da Beira – NUT II e III respectivamente.



– localização -

De acordo com o os dados já descritos anteriormente apresenta-se uma caracterização e ordenação da zona onde se situa o aldeamento.





3.1.1.Legislação Resumo

Lei de Bases do Ordenamento do Território

Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto

Estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo

Lei n.º 54/2007 de 31 de Agosto

Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo

Ordenamento do Território

Decreto-Lei n.º 380/99 de 1999-09-22

Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro

Altera pela segunda vez o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro

Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto

Quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, impondo a transcrição digital georreferenciada dos planos municipais de ordenamento do território

Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro (D.R. n.º 223, Série I-B de 2001-09-25)

Fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva

Universidade da beira interior

Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral





Lei n.º 58/2007 de 4 de Setembro

Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOT)

Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007 de 7 de Setembro

Rectifica a Lei n.º 58/2007

Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro

Alteração ao Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro

3.2. Definição do PDM da Covilhã

Objecto

O plano director municipal estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida, integrando as acções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção. O modelo de estrutura espacial do território municipal assenta na classificação do solo e desenvolve-se através da qualificação do mesmo. O plano director municipal é de elaboração obrigatória.

- Conteúdo material

O plano director municipal define um modelo de organização municipal do território nomeadamente estabelecendo:

- a) A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;
- b) A definição e caracterização da área de intervenção identificando as redes urbanas, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
- c) A definição dos sistemas de protecção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
- d) Os objectivos prosseguidos, os meios disponíveis e as acções propostas;



Universidade da Beira Interior

Departamento de Eng. Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral



- e) A referenciação espacial dos usos e das actividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- f) A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das actividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- g) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- h) A identificação e a delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
- i) A definição de programas na área habitacional;
- j) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- l) A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respectivos objectivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
- m) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- n) A identificação de condicionantes, designadamente reservas e zonas de protecção, bem como das necessárias à concretização dos planos de protecção civil de carácter permanente;
- o) As condições de actuação sobre áreas críticas, situações de emergência ou de excepção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- p) As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- q) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respectivas regras de gestão;
- r) Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respectivas regras de gestão;
- s) Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizarem nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;
- t) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- u) O prazo de vigência e as condições de revisão.





- Conteúdo documental

1 - O plano director municipal é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento que representa o modelo de estrutura espacial do território municipal de acordo com a classificação e a qualificação dos solos, bem como com as unidades operativas de planeamento e gestão definidas;

c) Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano director municipal é acompanhado por:

a) Estudos de caracterização do território municipal;

b) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;

c) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

3 - Os demais elementos que acompanham o plano director municipal são fixados por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Os planos municipais de ordenamento de território, que englobam os planos directores municipais (PDM), planos de urbanização (PU) e planos de pormenor (PP) (Ilustração a), são da responsabilidade dos municípios, possibilitando-lhes a orientação da gestão dos solos da sua área jurídica desde que o plano director municipal tenha sido ratificado pelo governo. Esta ratificação (Ilustração b) permite assegurar que o planeamento municipal respeita e é compatível com planos e projectos de âmbito supramunicipal e se adequa às leis e regulamentos em vigor.



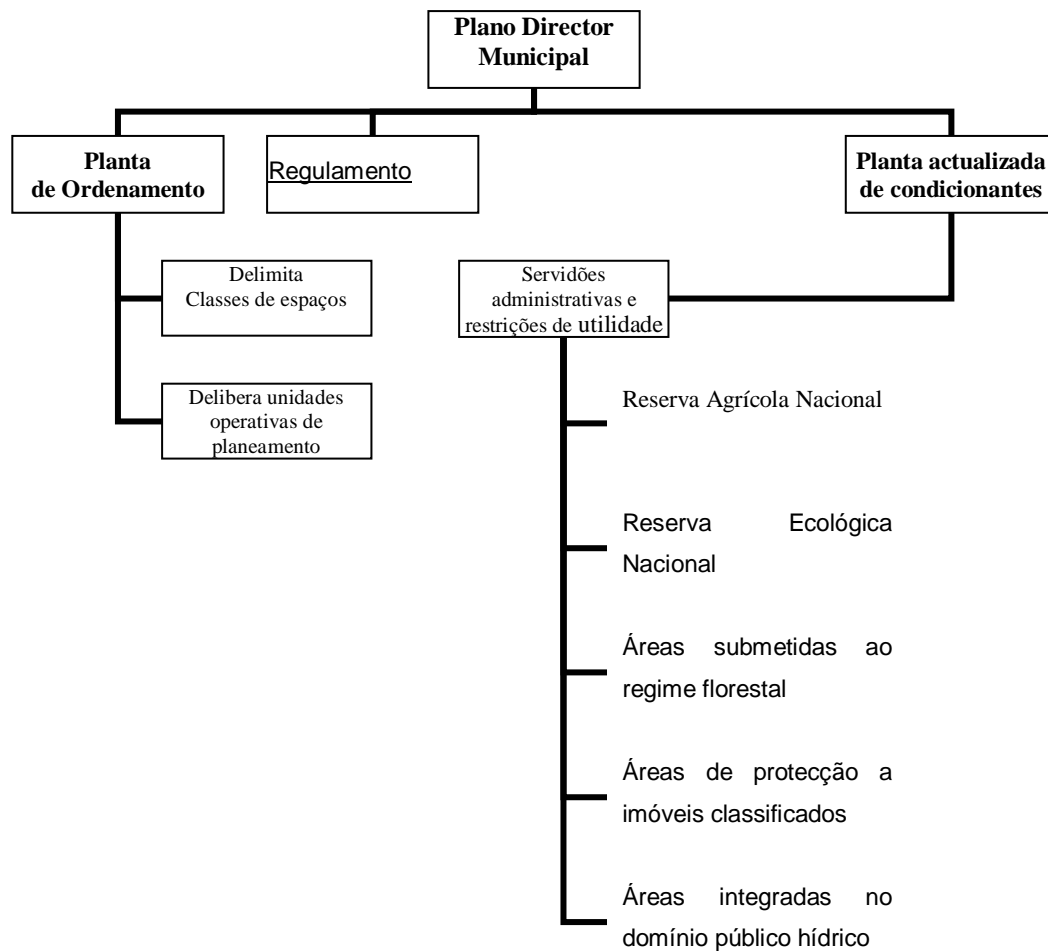


Ilustração a: Organograma das diferentes competências atribuídas ao PDM.

Fonte: Planeamento Regional e Urbano, Universidade da Beira Interior.





Os princípios gerais presentes na origem dos planos municipais são a aplicação das leis e regulamentos em vigor, dos princípios gerais de disciplina urbanística e de ordenamento do território, procurando assim de uma forma eficaz proteger e valorizar o património cultural. Procuram também a compatibilização entre a protecção e valorização tais como áreas agrícolas, florestais, património cultural e edificado, com a previsão de zonas destinadas à habitação, indústrias e serviços. Desta forma garante-se os direitos e interesses legais dos cidadãos.

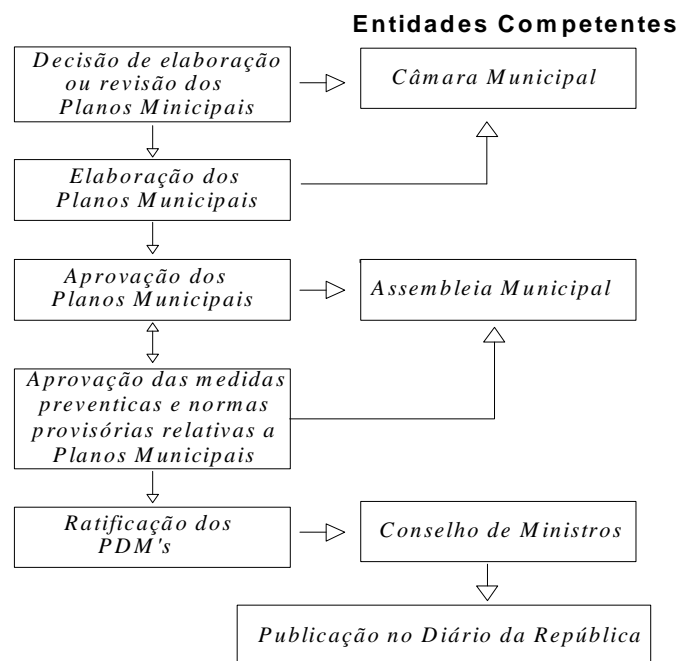


Ilustração b: Organograma dos procedimentos para a ratificação dos PDM's

Fonte: www.dgotdu.pt "acedidido em 12/06/08"

Os planos municipais procuram definir e estabelecer regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a permitir uma política eficaz de desenvolvimento económico e social. Têm ainda como objectivo o desenvolvimento e pormenorização de regras e directivas estabelecidas em planos de nível superior.

O Plano Director Municipal promove também uma "divisão" racional e objectiva do território municipal, consoante a classificação dos solos, perímetros urbanos e indicadores urbanísticos, tendo em conta todos os aspectos atrás referidos.





RESUMO

Competências atribuídas ao PDM:

1. Plano Director Municipal:
 - a. Planta de Ordenamento
 - i. Delimita classes de espaços;
 - ii. Delibera unidades operativas de planeamento.
 - b. Regulamento
 - c. Planta actualizada de Condicionantes
 - i. Servidões administrativas e restrições de utilidade
 1. Reserva Agrícola Nacional;
 2. Reserva Ecológica Nacional;
 3. Áreas submetidas ao regime florestal;
 4. Áreas de protecção a imóveis;
 5. Áreas integradas no domínio público hídrico.

3.2.1. Ordenamento da ocupação do solo

Definições

Para efeitos regulamentares, são adoptadas as seguintes definições:

Perímetro urbano – conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos em cada aglomerado;

Parcela – área de terreno, ou prédio urbanizável, correspondente a uma unidade cadastral, (dados apresentados no quadro sinóptico de operação de loteamento);

Lote – área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento, (dados apresentados no quadro sinóptico de operação de loteamento);

Área de implantação – superfície de terreno ocupada pela implantação de uma edificação, (dados apresentados no quadro sinóptico de operação de loteamento);

Área de construção (ou área bruta de construção) – somatório das áreas brutas de todos os pisos de uma edificação, acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, instalações de apoio técnico em caves ou coberturas, sótãos destinados a arrecadações e ainda espaços exteriores públicos cobertos pela edificação;





Superfície impermeabilizada – área total de terreno ocupada por edificações, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizem o terreno;

Índice de construção bruto – quociente da área bruta de construção pela área total da parcela a urbanizar;

Coeficiente volumétrico – volume útil de construção (em metros cúbicos) por metro quadrado de superfície da parcela ou lote, a que corresponde o índice de ocupação decorrente;

Índice de ocupação máximo – quociente da área de implantação pela área da parcela ou lote;

Percentagem de ocupação do solo – relação percentual entre a área de implantação e a área da parcela ou lote;

3.2.2. Usos dominantes do solo - Identificação dos espaços

Os espaços que se encontram delimitados na carta de ordenamento são:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços para indústria extractiva;
- e) Espaços agrícolas:
 - e.1) Áreas de grande aptidão agrícola;
 - e.2) Áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE;
 - e.3) Áreas agrícolas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;
- f) Espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento;
- g) Espaços florestais;
- h) Espaços naturais e culturais:
 - h.1) Áreas de protecção e valorização ambiental;
 - h.2) Áreas especiais de protecção (PNSE);
 - h.3) Áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado;
- i) Espaços-canais de infra-estruturas;
- j) Espaços especiais de infra-estruturas turísticas;
- l) Áreas críticas de reconversão urbanística;
- m) Unidades operativas de planeamento.





Espaços urbanos - Regime geral

1 - Os espaços urbanos caracterizam-se por possuírem uma densidade de ocupação de que resulta uma malha ou estrutura urbana identificável e disporem, entre outras, de infra-estruturas viárias, de saneamento básico e de abastecimento de água, onde se encontram genericamente definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, destinando-se o seu solo predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis.

2 - Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes conforme definição do número anterior, ainda que possuam áreas intersticiais não ocupadas, bem como as incluídas nos planos de pormenor eficazes, a saber:

- a) Plano de Pormenor da Palmatória, aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de Dezembro;
- b) Plano de Pormenor da Zona da Estação, aprovado pela Portaria n.º 691/93, de 22 de Julho;
- c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, aprovado pela Portaria n.º 908/94, de 12 de Outubro;
- d) Plano de Pormenor da Palmeira, aprovado pela Portaria n.º 494/97, de 17 de Julho.

3 - Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as acções de reestruturação interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território de maior detalhe que o do PDM.

4 - Estas acções devem sempre ter em conta os seguintes objectivos:

- a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
- b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano, ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico e ou paisagístico;
- c) Ocupação prioritária das áreas livres intersticiais no interior dos aglomerados, ou das áreas ocupadas mas em estado de abandono ou sem uso específico, para satisfação de carências na rede de equipamentos colectivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de tráfego e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;
- d) Reabilitação dos espaços industriais degradados, ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização devidamente justificada;
- e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear;
- f) Garantia da qualidade do desenho urbano.

5 - Nestes espaços, a construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano, exigindo-se sempre a previsão de ligações às redes públicas de infra-estruturas.





6 - Pontualmente, e caso se justifique, a inexistência parcial ou total de redes públicas de infra-estruturas não é impeditiva de construção, desde que se adoptem soluções eficazes e seja assegurada a sua preparação para futura ligação à rede pública. O saneamento nestes casos deverá ser assegurado através de sistemas depuradores compatíveis com os efluentes produzidos e o meio receptor.

7 - Tendo em vista a garantia da qualidade do ambiente urbano, até à elaboração de estudos de conjunto à escala adequada, interdita-se nas áreas livres actualmente existentes a alteração do relevo e do coberto vegetal, o derrube de árvores e a descarga de entulho de qualquer tipo. A implantação de quaisquer edificações dentro dos usos admissíveis deverá seguir a tramitação legal específica em vigor.

8 - As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a alteração efectuada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

9 - As actividades industriais da classe B actualmente existentes em meio urbano deverão, sempre que viável, ser conduzidas a relocizarem-se nas zonas industriais expressamente previstas; enquanto se verificarem as condições que impossibilitam esta relocização, devem estas actividades, através das alterações consideradas necessárias pelas entidades competentes, minorar todo e qualquer risco e ou inconveniente ecológico e ambiental (ruídos, fumos, cheiros, fluxos de trânsito, riscos de incêndio ou explosão) decorrentes da sua presença em meio urbano. As alterações ou ampliações destes estabelecimentos poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.

10 - As ocupações com fins industriais obrigam-se ao cumprimento da legislação em vigor quanto ao controlo da poluição, devendo as alterações e ampliações de estabelecimentos industriais já instalados e devidamente legalizados obedecer ao estabelecido no artigo 11.º do presente Regulamento.

11 - Nas operações de loteamento para o dimensionamento das áreas de cedência de acordo com o previsto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 334/94, de 28 de Dezembro, e na Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2, anexo ao presente Regulamento.

Espaços urbanos - Condições de edificabilidade

- As áreas compreendidas nestas zonas conjugam funções habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos e privados, e ainda todas aquelas que sejam compatíveis com o uso dominante, designadamente a função habitacional.





- A edificação na envolvente imediata do núcleo urbano das Penhas da Saúde, assinalado na carta de condicionantes enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 5), até à elaboração de plano de pormenor, ficará sujeita às limitações decorrentes da legislação em vigor e ao parecer dos competentes serviços do Parque Natural da Serra da Estrela.

Espaços florestais

- Os espaços florestais abrangem as áreas onde predomina, ou é desejável que predomine, uma cobertura florestal dominante, de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem e ainda aqueles que se destinam à exploração florestal.

- Nas áreas incluídas nestes espaços admite-se a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, agro-pecuárias ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos, atendendo às seguintes disposições:

- a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha;
 - b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02, sendo permitida uma área de construção máxima destinada a habitação de 250 m², excluindo arrecadações e garagens;
 - c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m²/ha;
 - d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações técnicas especiais, é de dois pisos;
 - e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
 - f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;
 - g) Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem, admitindo-se um aumento de 30% da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico.
- Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e respectiva alteração, constante da Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.
- Admite-se nestes espaços a instalação de indústrias conexas com a actividade exercida, bem como a ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais existentes.





Espaços naturais e culturais

- Os espaços naturais e culturais incluem todas as áreas ou ocorrências pontuais que evidenciam uma maior sensibilidade ecológica, paisagística ou ambiental ou onde se encontrem presentes valores patrimoniais de especial relevância.
- Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental, as áreas especiais de protecção (Parque Natural da Serra da Estrela, possuindo regulamento próprio) e ainda as áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado.
- As áreas de protecção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nos 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.
- Nas áreas especiais de protecção (áreas incluídas no perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela), sem prejuízo da restante legislação aplicável, vigora o estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE, cujas zonas, abrangidas no território concelhio e delimitadas na carta de ordenamento do concelho, são as seguintes:
agrícola, mosaico agro - silvopastoril, florestal de produção, de fomento apícola e cinegético, de protecção paisagística, de transição e núcleos de recreio.
- O licenciamento de todo e qualquer uso para as áreas incluídas no perímetro do PNSE reger-se-á pelo diploma legal referido no número anterior e carece de parecer das autoridades competentes na matéria.
- Consideram-se áreas de protecção a património arquitectónico os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de protecção de 50 m em redor dos limites da ocorrência, e ainda o centro histórico da cidade da Covilhã, bem como os núcleos histórico-tradicionais de todos os aglomerados urbanos assinalados na carta de ordenamento e referidos no artigo 6.º do presente Regulamento, conforme definidos enquanto unidades operativas de planeamento (artigo 21.º), para as quais se determina a necessidade de elaboração dos planos de pormenor adequados.





Espaços - canais

- Os espaços - canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os marginam e referem-se às faixas de servidão de vias rodoviárias, vias ferroviárias, redes de saneamento básico, aquedutos e redes de distribuição de água potável, redes eléctricas de alta, média e baixa tensão e telecomunicações.

- Para as faixas marginais das rodovias, sem prejuízo do estipulado na legislação específica, nomeadamente nos Decretos-Leis n.os 13/94, de 15 de Janeiro, 222/98, de 17 de Julho, e 13/71, de 23 de Janeiro, no Regulamento do PNSE para as áreas sob sua jurisdição e demais legislação aplicável, estabelece-se o seguinte regime de servidões para a rede viária municipal: Novas vias propostas:

Manutenção de faixas de protecção non aedificandi de 50 m ao eixo dos traçados para um e outro lado, até à elaboração dos respectivos projectos;

Manutenção de faixas de protecção non aedificandi de 15 m ao eixo das vias para um e outro lado, após aprovação dos respectivos projectos.

- As servidões à rede de saneamento básico são as constantes dos seguintes diplomas: Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.

- As servidões aos aquedutos e redes de distribuição de água potável são as constantes dos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.os 190/81, de 4 de Julho, 39185,

de 23 de Abril de 1953, 38987, de 12 de Novembro de 1952, e 34021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.

- Sem prejuízo do estabelecido na lei, as servidões mencionadas nos n.os 4 e 5 poderão vir a merecer melhores definições de pormenor, no âmbito dos projectos desenvolvidos ou coordenados pelos Serviços Municipalizados.

Espaços especiais de infra-estruturas turísticas

- Os espaços especiais de infra-estruturas turísticas incluem as áreas de potencial turístico, onde a ocorrência de condições naturais ou de elementos construídos de interesse justifica o seu ordenamento em termos urbanísticos e paisagísticos com vista ao fomento de actividades económicas ligadas ao recreio e lazer.





- As áreas assinaladas na carta de ordenamento sob esta categoria, cuja ocupação fica sujeita a plano de pormenor, a elaborar de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, são as seguintes:

- Zona da varanda dos Carqueijais;
- Zona do antigo sanatório;
- Zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde;
- Zona do Parque de Campismo da Covilhã;
- Zona do Clube de Golfe da Covilhã.

Áreas críticas de reconversão urbanística

- As zonas definidas enquanto áreas críticas de reconversão urbanística correspondem a áreas a reestruturar com vista à sua qualificação urbana, para as quais se determina a elaboração de planos de pormenor com carácter de urgência.

- No âmbito do presente Plano definem-se as seguintes áreas críticas de reconversão urbanística:

- a) Núcleo urbano das Penhas da Saúde e área envolvente;
- b) Zona de edificação dispersa de Cantar-Galo.

Unidades operativas de planeamento

Regulamento e segundo a respectiva representação na carta de ordenamento, constituem unidades operativas de planeamento, de nível correspondente ao definido nos termos do artigo 6.º, por se tratar de áreas que, pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, nomeadamente no que respeita às zonas previstas para expansão urbana, relacionando-as com o tecido urbano consolidado, em prioridade adequada ao respectivo nível.

- As albufeiras de barragem existentes e a prevista, bem como as respectivas áreas circundantes, constituem igualmente unidades operativas de planeamento, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, tendo em vista objectivos de defesa e protecção ecológica e paisagística.





- São consideradas unidades operativas de planeamento especiais, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, constituídas no âmbito do PDM e expressas na carta de ordenamento, as seguintes:

- UOP 1 - perímetro da área urbana da Grande Covilhã (TCT);
- UOP 2 - centro histórico da cidade da Covilhã;
- UOP 3 - parque industrial e tecnológico do Tortosendo;
- UOP 4 - pólo IV da Universidade da Beira Interior (Tortosendo);
- UOP 5 - Penhas da Saúde - área crítica de reconversão urbanística;
- UOP 6 - Cantar-Galo - área crítica de reconversão urbanística;
- UOP 7 - albufeira de barragem da Cova do Viriato e área circundante;
- UOP 8 - albufeira de barragem do Covão do Ferro e área circundante;
- UOP 9 - albufeira de barragem prevista para a ribeira das Cortes e área circundante;
- UOP 10 - área de lazer ribeirinha da Quinta da França;
- UOP 11 - área de lazer ribeirinha do Barco;
- UOP 12 - área de lazer ribeirinha do Ourondo;
- UOP 13 - zona do aeródromo;
- UOP 14 - zona do golfe;
- UOP 15 - enquadramento da zona das Águas do Limite;
- UOP 16 - perímetro urbano de Unhais da Serra;
- UOP 17.1 - pólo I da Universidade da Beira Interior;
- UOP 17.2 - pólo II da Universidade da Beira Interior (Santo António);
- UOP 18 - pólo III da Universidade da Beira Interior;
- UOP 19 - pólo V da Universidade da Beira Interior (Sineiro).

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

- Para além do que se estabelece no presente Regulamento para os espaços - canais, bem como para as ocorrências patrimoniais, consideram-se ainda as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tal como se encontram representadas nas cartas de condicionantes (RAN, REN e outras condicionantes), para as quais vigora o estipulado na lei:

Universidade da beira interior

Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral





- a) REN - Reserva Ecológica Nacional;
- b) RAN - Reserva Agrícola Nacional;
- c) Domínio público hídrico;
- d) Zona adjacente ao rio Zêzere;
- e) Perímetros florestais/baldios;
- f) Áreas percorridas por incêndios;
- g) Parque Natural da Serra da Estrela;
- h) Zona de protecção paisagística;
- i) Mata Nacional da Covilhã;
- j) Projecto de Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;
- l) Áreas afectas à exploração de inertes;
- m) Baldios das Penhas da Saúde;
- n) Centro radioeléctrico da estação emissora da RDP;
- o) Captações de água para abastecimento público;
- p) Estações de tratamento de águas residuais;
- q) Marcos geodésicos;
- r) Aeródromo;
- s) Termas de Unhais da Serra;

Outros condicionamentos.

- Nas áreas delimitadas como REN, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nos 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, incluíram-se os seguintes ecossistemas:

- a) Leitos dos cursos de água e zonas adjacentes ameaçadas pelas cheias;
- b) Ínsuas;
- c) Albufeiras;
- d) Cabeceiras das linhas de água;
- e) Áreas de máxima infiltração;
- f) Áreas com riscos de erosão;
- g) Escarpas.





- As áreas incluídas em perímetros florestais, que incluem os baldios submetidos ao regime florestal, regem-se pelo estabelecido nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903 e ainda pelos seguintes diplomas: Decreto de 11 de Julho de 1905, Leis n.os 1971, de 15 de Junho de 1938, e 2069, de 24 de Abril de 1954, Decreto n.º 39931, de 24 de Novembro de 1954, e Decreto-Lei n.º 357/57, de 8 de Julho, bem como a demais legislação em vigor.
 - Nas áreas incluídas em perímetros florestais e que tenham sido percorridas por incêndios aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, e demais legislação em vigor.
 - No território concelhio abrangido pelo perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela, sem prejuízo da legislação geral aplicável aos parques naturais, vigora o estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE.
 - A Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, regula igualmente a zona de protecção paisagística definida pelo Plano de Ordenamento do PNSE.
- As áreas assinaladas nas Penhas da Saúde enquanto baldios regem-se pela legislação sectorial em vigor.

Disposições finais

Acompanhamento e actualização do PDM

Cabe à Câmara Municipal organizar e manter actualizados todos os elementos referentes a planos, projectos ou acções futuros que incidam na ocupação, uso ou transformação do solo, relevantes para o PDM.

Norma revogatória

Com a publicação do presente PDM consideram-se revogados o antepiano de urbanização da Covilhã, publicado no Diário da República em 29 de Setembro de 1992, e o antepiano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no Diário da República em 28 de Julho de 1992.

Para além do PDM, consideraram-se na análise ao território do trabalho proposto outros Planos e Programas, designadamente:

- *Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e respectivo Plano de Implementação (PIENDS), publicado no Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de Agosto de 2007;*

Universidade da beira interior

Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral





- *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 58/2007, de 4 de Setembro;*
- *Plano Rodoviário Nacional (PRN), instituído pelo Decreto-Lei nº 222/98 com as alterações introduzidas pela Lei nº 98/99, de 26 de Julho, pela Declaração de Rectificação nº 19-D/98 e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de Agosto;*
- *Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT);*
- *Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF BIN), publicado pelo Decreto-Regulamentar nº 12/2006, de 24 de Julho;*
- *PROT – Centro (em elaboração)*
- *Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, cujo limite foi alterado pela publicação do Decreto-Regulamentar nº 83/2007, de 10 de Outubro;*

3.2.2.1. Legislação Resumo

- **Planos Municipais**

Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março

Disciplina o regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território

Declaração 99/90 SÉRIE I 2º SUPLEMENTO de 30 de Abril

Rectifica o Decreto-Lei n.º 69/90

Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto

Quarta alteração ao Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto -Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, impondo a transcrição digital georreferenciada dos planos municipais de ordenamento do território.

-
-





▪ **Reserva Ecológica Nacional (REN)**

Decreto-Lei n.º 93/90 de 19 de Março

Define o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional

Decreto-Lei n.º. 180/2006 de 6 Setembro

Altera o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março. Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 10.º, 12.º e 14.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção conferida pelos Decretos-Leis n. os 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro.

Portaria n.º 813/2007 de 27 de Agosto

Fixa os elementos que devem instituir os pedidos de autorização para o uso e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27)

Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto

Fixa as taxas dos pedidos de autorização de usos e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27) Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto - Fixa as taxas dos pedidos de autorização de usos e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27)

Declaração de Rectificação n.º 75-A/2006 de 30 de Outubro

Rectificação ao Decreto-Lei n.º 180/2006

Declaração de Rectificação n.º 76/2006 de 30 de Outubro

Rectificação ao Decreto-Lei n.º 180/2006

Portaria n.º 813/2007 de 27 de Agosto

Fixa os elementos que devem instituir os pedidos de autorização para o uso e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27)





Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto

Fixa as taxas dos pedidos de autorização de usos e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27) Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto - Fixa as taxas dos pedidos de autorização de usos e acções compatíveis com a afectação de certas áreas ao regime de Reserva Ecológica Nacional. (D.R. n.º 144, Série I de 2007-07-27)

▪ **Lei do Ruído**

Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro

Aprova o Regulamento Geral do Ruído

Declaração de Rectificação n.º 18/2007 de 14 de Março

Rectifica o Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro

▪ **Portarias complementares ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação**

Portaria n.º 1105/2001 (D.R. n.º 217, Série I-B de 2001-09-18)

Regulamenta o pedido de emissão de alvará de licenciamento

Portaria n.º 1106/2001 de 18 de Setembro

Aprova os modelos dos avisos para pedido de autorização para operações urbanísticas específicas ou promovidas pela Administração Pública

Portaria n.º 1107/2001 de 18 de Setembro

Aprova os modelos de alvarás de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas

Universidade da beira interior

Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral





Portaria n.º 1108/2001 de 18 de Setembro

Aprova os modelos de aviso a fixar pelo titular de alvará de licenciamento

Portaria n.º 1109/2001 de 19 de Setembro

Define os requisitos a que deve obedecer um livro de obra, a conservar no local da sua execução

Portaria n.º 1110/2001 de 19 de Setembro

Determina quais os elementos que devem instruir os pedidos de informação prévia, de licenciamento e de autorização referentes a todos os tipos de operações urbanísticas

Portaria n.º 1111/2001 de 19 de Setembro

Identifica os elementos estatísticos referentes a operações urbanísticas a serem remetidas pelas câmaras municipais ao Instituto Nacional de Estatística, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho

▪ **Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação**

(Licenciamento Municipal)

Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro

Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho

Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação

Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro

Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

Universidade da beira interior

Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral





-
- **Urbanismo e Licenciamento de Obras**

Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951

Estabelece o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de Agosto

Altera o artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, que estabelece o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de Agosto

Altera o artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, que estabelece o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro

Procedeu à sexta alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabeleceu o regime jurídico da urbanização e edificação. E foram revogados:

- a) O Decreto -Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;
- b) O Decreto -Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;
- c) O Decreto -Lei n.º 83/94, de 14 de Março;
- d) O Decreto -Lei n.º 92/95, de 9 de Maio;
- e) Os artigos 9.º, 10.º e 165.º a 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto –Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951.

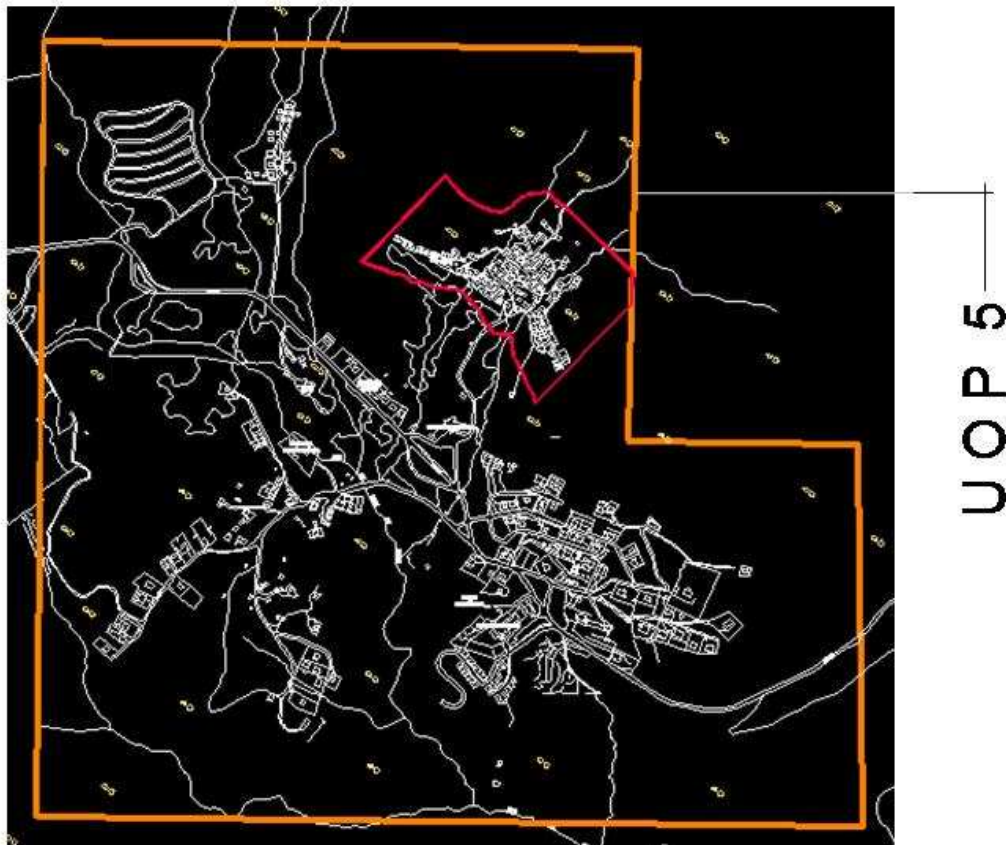




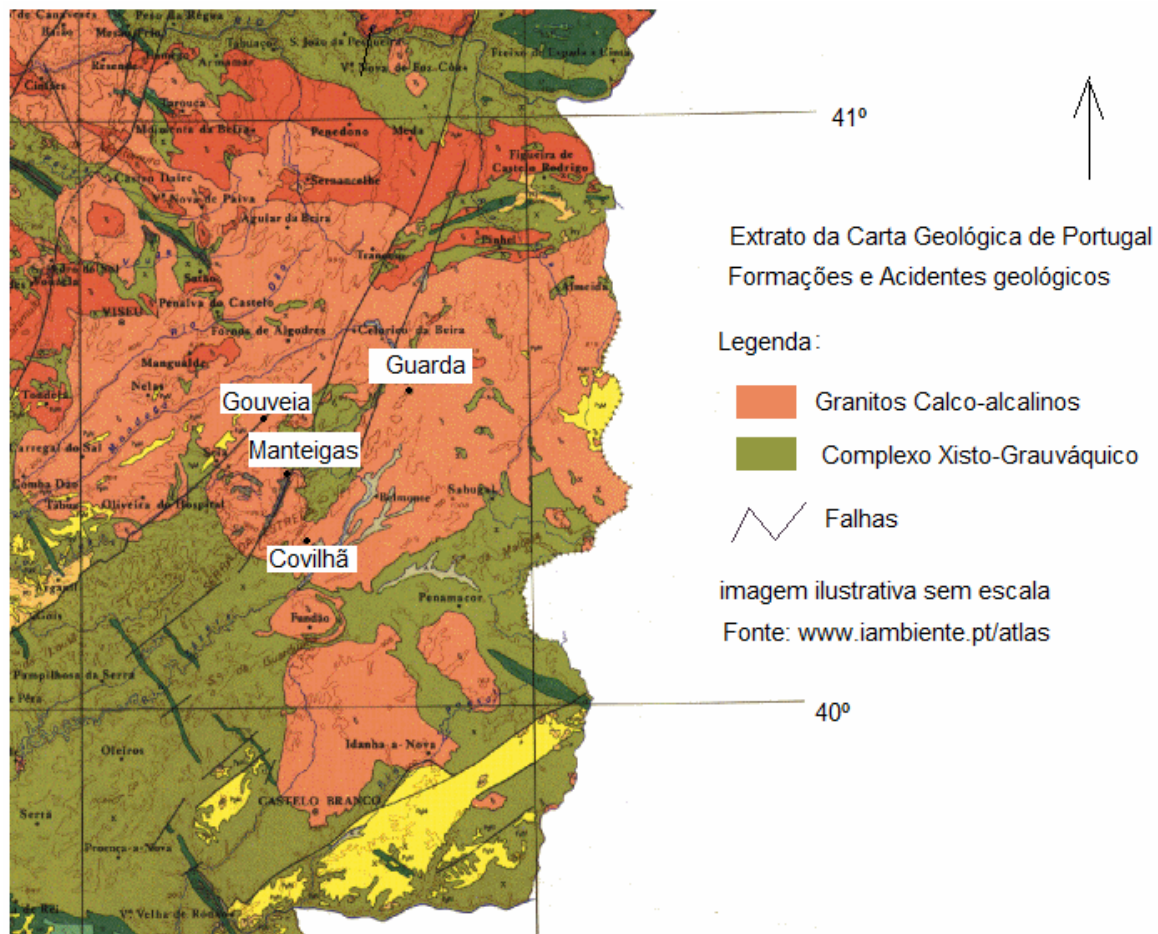
3.2.3. Enquadramento

Área de Intervenção

A área de intervenção corresponde, a um espaço integrado na Unidade Operativa de Planeamento nº5 (UOP5) consagrada no Plano Director Municipal da Covilhã.



3.2.4. Enquadramento Geomorfológico



– fonte: www.iambiente.pt/atlas

A local em estudo situa-se em zona de granitos, mais concretamente “granito de Curral do Vento” (γ m π). Trata-se de granito de duas micas, grão médio e tendência porfíroide, com os megas cristais muito espaçados. [Guia geológico e geomorfológico do PNSE, pag 15].

.Qualidade do Ar e Ruído Ambiente

A análise climática regional reveste-se de especial importância na análise caracterizadora dos parâmetros e indicadores da qualidade do ar, para uma determinada região. Assim, na compreensão dos principais parâmetros climáticos regionais, verifiquemos os registos das variáveis climáticas correspondentes às normais Climatológicas do período 1951 – 1980, publicados pelo Instituto Nacional de Meteorologia e Geofísica em 1991.



**Dados da estação Climatológica de Penhas da Saúde**

Fonte: Guia geobotânico da Serra da Estrela de Jan Jansen

	Período de Observação	Latitude (N)	Longitude (W)	Altitude (m)
Est. Climatológica Penhas da Saúde	1951 - 1980	40° 19'	7° 33'	1.510

A temperatura média anual é de 12,4 °C, apresentando valores máximos nos meses de Julho (27,6°C) e de Agosto (28,0°C) e mínimos no mês de Janeiro (5,5°C) e registando-se uma amplitude térmica de 15,4°C. Segundo o sistema de classificação clássico o clima é temperado e de moderada amplitude térmica.

O efeito de continentalidade manifesta-se numa diferença muito elevada (26°C) entre a média das máximas do mês de Agosto (28,0°C) e a média das mínimas do mês de Janeiro (1,87°C) e, de facto, as temperaturas máximas e mínimas absolutas em Julho e Dezembro atingem os valores de temperatura de 38°C e 7,8°C, respectivamente.

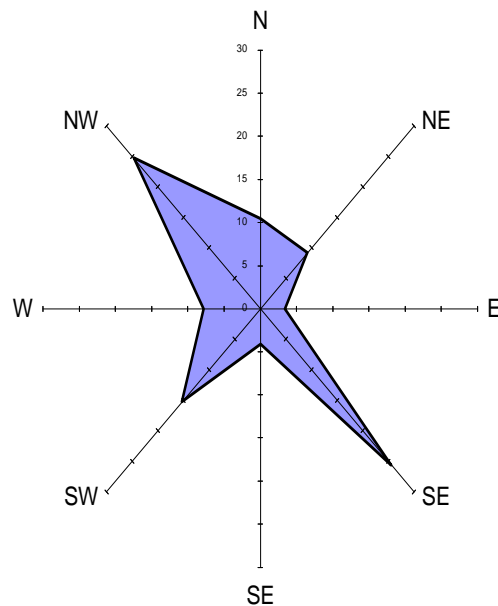
Os rumos do vento mais frequentes durante o ano são do quadrante SE, com uma frequência de 25,6 % e uma velocidade de 16,2 km/h. Contudo, os ventos que atingem a velocidade média anual maior (28,7 km/h) sopram do quadrante NW.

A menor frequência anual regista-se no quadrante E, com uma frequência de 3,4 % e uma velocidade média de 12,8 km/h.



**Frequência e Velocidade do Vento por Cada Rumor – Penhas da Saúde**

VENTO	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	C
Frequência (%)	10.5	9.2	3.4	25.6	4.1	15.3	7.8	24.7	0.4
Velocidade (km/h)	20.6	15.1	12.8	16.2	14.9	22.1	27.0	28.7	----



Fonte: Instituto Nacional de Meteorologia 1951 - 1980

– Valores Médios Anuais da Frequência do Vento, para cada rumor, na estação climatológica de Penhas da Saúde

Conclusivamente, de acordo com a metodologia de Köppen e atendendo à região em estudo, pode-se considerar o clima como sendo do tipo Csb, correspondente a um clima temperado, com Verão pouco quente (Julho e Agosto), e Inverno extenso e chuvoso (Setembro a Junho) apresentando as seguintes características:

Csb:

- C, a temperatura média do mês mais quente é superior a 10°C (Agosto: 20,9 °C) e a do mês mais frio inferior a 18° e superior a – 3°C (Janeiro: 5,5 °C);
- s, a precipitação do mês mais seco é inferior a 40 mm (Agosto, 14.5 mm) e no mês mais chuvoso de Inverno precipita mais de 3 vezes (Janeiro, 274,9 mm) aquilo que precipita no mês mais seco de Verão;
- b, a temperatura média do mês mais quente é inferior a 22°C (Agosto, 20,9 °C).





3.2.6. Paisagem

Os matos de altitude, geralmente baixos, formando moitas, traduzem a adaptação aos rigores do clima. As espécies dominantes são as urzes, a carqueja, a giesta, a Torga, a queiró e o zimbro. Na Primavera dá-se uma explosão de cor dominada pelos amarelos e pelos rosas. As giestas de floração branca, também compõem este cenário de cores e de cheiros.

Júlio Henriques [1881- Serra da Estrela] propõe níveis de relação entre as formações vegetais e a altitude. Para o caso em estudo, para altitudes entre os 1500 e 1700, o predomínio das urzes e a bétula pubescens.

Já para A.R.Pinto da Silva e A.N.Teles [relatório dos recursos naturais e ordenamento paisagístico] estabelecem limites de altitude para três andares de vegetação. Correspondendo o andar intermédio aos 800 a 1500m e ao domínio do carvalho negral (*Quercus pyrenaica*). Acima dos 1600m corresponde ao andar superior, e ao domínio do Zimbro (*Juniperus communis ssp.nana*).

Como podemos verificar, a avaliação da paisagem é o meio pelo qual os valores da paisagem são estimados ou avaliados. Os avaliadores baseiam as suas estimativas e critérios que consideram valores relativos válidos, mas que nos dão leituras nubladas e por vezes com fortes nevões.

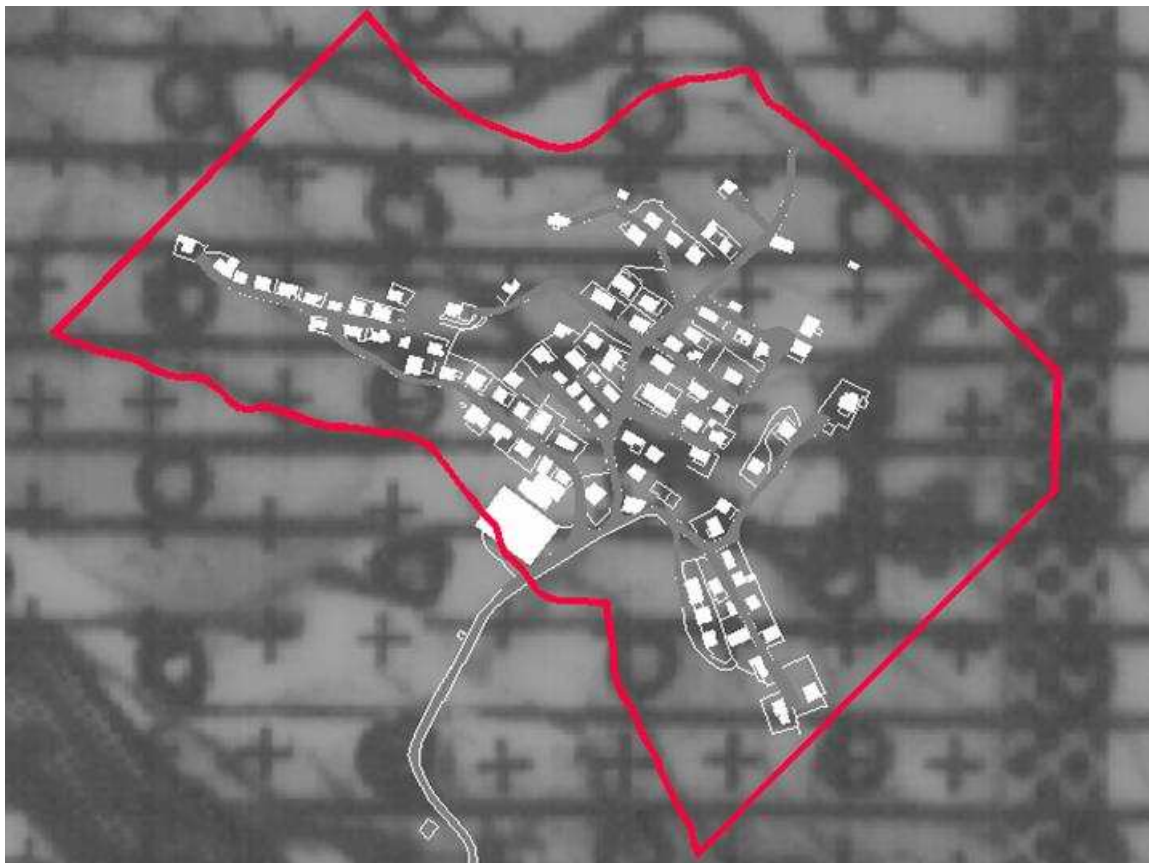
De facto, apesar de se reconhecer que tem uma aptidão genérica para a floresta, a forma como esta tem vindo a ocupar quase todo o território, sem consideração pela diversidade biofísica e pelas comunidades humanas instaladas, faz com que esteja muito longe dum equilíbrio funcional e ecológico e, portanto, de uma paisagem sustentável.












3.2.7. Conformidade do Aldeamento com a planta de ordenamento do PDM

Ver apêndices (IX).

Da sobreposição da planta do limite de intervenção à planta de ordenamento do Plano Director Municipal verifica-se que este se encontra numa Unidade Operativa de Planeamento (UOP 5), em zona de Protecção Paisagística, e em Área Crítica de Reconversão Urbanística.



– Extracto da planta de ordenamento

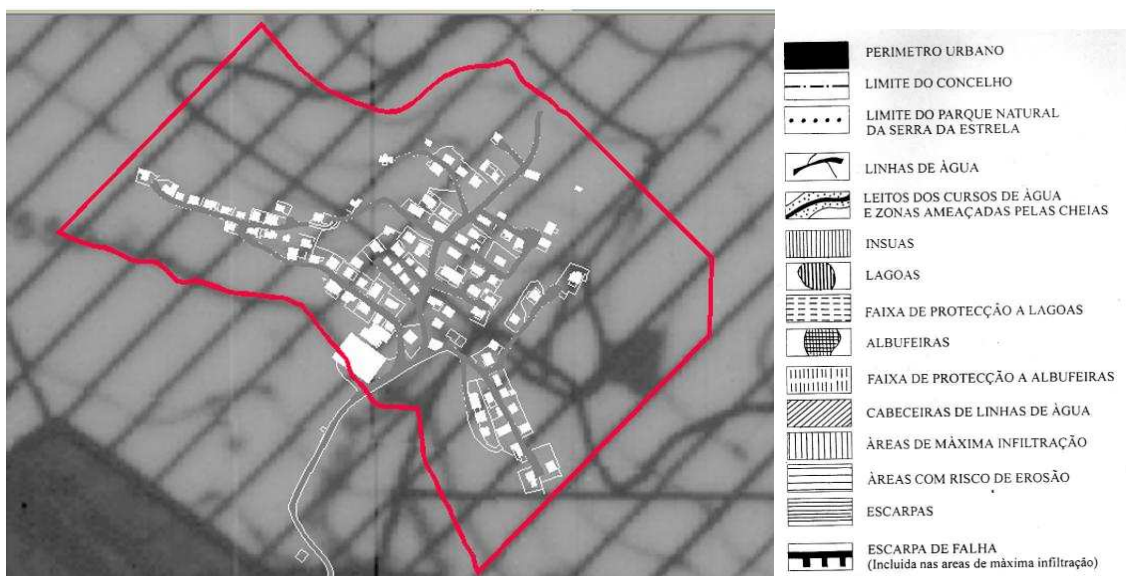
• Áreas Especiais de Protecção (P.N.S.E)	
-P.N.S.E (perímetro)	
• Zonamento do P.N.S.E.	
-Zona de protecção Paisagística	
• Espaços Urbanos	
• Espaços Urbanizáveis	
• Espaços Especiais de Infraestruturas Turísticas	
• Áreas Críticas de Reconversão Urbanística	
• Principais Vistas Panorâmicas	
• Unidades Operativas de Planeamento (U.O.P.)	
Limite do Concelho (Área de Intervenção do P.D.M.)	



3.2.8. Reserva Ecológica Nacional

Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) as áreas delimitadas como tal na planta de condicionantes.

Da sobreposição do limite de intervenção à planta de Reserva Ecológica Nacional verifica-se que esta se encontra em área de risco de erosão, e em cabeceiras de linha de água. Ver apêndices (X).



– Extracto da planta de Reserva Ecológica Nacional

3.2.9. Reserva Agrícola Nacional

As áreas delimitadas como RAN regem-se pelo regime definido no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e demais legislação em vigor.

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) as áreas objecto delimitadas, com as devidas actualizações, na planta de condicionantes.

Não existem áreas em RAN no espaço em estudo

Ver apêndices (XI).



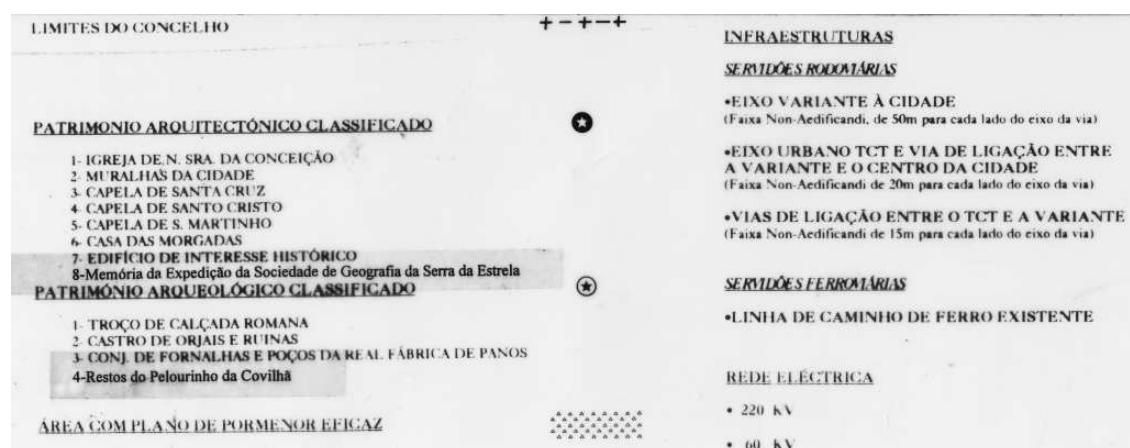
3.2.10. Conformidade do Aldeamento com a planta de outros condicionantes

Pela análise da Planta de outros condicionantes e sobrepondo esta a planta do Aldeamento verifica-se que este se encontra numa área delimitada como zona critica de reconversão urbanística, e numa zona de Protecção Paisagística, e em Perímetro Florestal/Baldios sob regime florestal, e ainda é atravessado por uma conduta adutora existente.

Ver apêndices (XII).



– Extracto da planta de outros condicionantes



3.2.11. Carta de Risco de Incêndio

Pela análise da Planta de risco de incêndio e sobrepondo esta á planta do Aldeamento verifica-se que este se encontra numa zona sem risco, muito baixo e baixo risco.

Ver apêndices (XIII).



– Extracto da carta de risco de incêndio





3.2.12. Avaliação de Impacto Ambiental

Partindo do pressuposto que um promotor público ou privado pretenda desenvolver um projecto na área em estudo, este para ser alvo de objecto de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), deverá constatar nos Anexos I ou II, do D.L. 69/2000, de 3 de Maio.

Esta avaliação atenderá aos efeitos directos e indirectos, reversíveis e irreversíveis, mediatos e imediatos, do projecto sobre:

- A água, o ar, o solo, o clima e a paisagem;
- O Homem, a fauna e a flora;
- O património cultural construído;

Projecto sujeito as diferentes fases do AIA:

Reconhecimento da necessidade de AIA

Definição do Âmbito de Estudos – Fase preliminar do estudo que delimita o problema, definindo as suas fronteiras e os seus factores, que devem ser tomados em consideração ou devem ser omitidos.

É a fase durante a qual é decidida a informação a apresentar no contexto do Estudo do Impacto Ambiental (EIA)

Execução dos Estudos

Apreciação técnica do EIA – Apreciação Pública – procedimento compreendido no âmbito da participação pública regulado nos termos da Portaria n.º 330/2001, que visa a recolha de opiniões, sugestões do público interessado sobre o projecto sujeito a AIA.

O período de consulta varia entre os 30 a 50 dias, quando sujeitos ao Anexo I do D.L. 69/2000, e de 20 a 30 dias para outros projectos.

A autoridade de AIA pode ainda promover a realização de audiências públicas, publicitadas com uma antecedência mínima de 10 dias. Nestas sessões estão presentes representantes do C.A., técnicos responsáveis pelo EIA e pelo proponente.

Decisão/Licenciamento – Preparação da DIA – Decisão emitida no âmbito da AIA sobre a viabilidade da execução dos projectos sujeitos ao regime previsto no presente diploma. A DIA especifica ainda as condições em que o projecto pode ser licenciado ou autorizado, e contém obrigatoriamente, se necessário a medida de minimização dos impactos ambientais negativos que o proponente deve optar na execução do projecto.

Deve-se ainda salientar que a DIA caduca-se decorrido 2 anos após a sua emissão, se não tiver sido dado início a sua execução.





Monitorização/Auditoria – identifica o conjunto de acções que permitem acompanhar ambientalmente o projecto, nos domínios do impacto onde são os mais negativos ou os mais incertos e onde se reconhece existir lacunas de informação ou conhecimento.

Avaliação a posteriori, dos impactos ambientais do projecto, tendo por referencia normas de qualidade ambiental, bem como previsões, medidas de gestão, e recomendações resultantes do EIA.

3.2.13. Licenciamento municipal de obras particulares

Devido à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro na redacção no Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, foram compilados num único diploma os regimes jurídicos relativos ao licenciamento das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras de edificação e revogado o anterior quadro legal que regulava o licenciamento das operações de loteamento e das obras de urbanização, bem como o licenciamento municipal de obras particulares.

Este novo regime, que se encontra em vigor desde 2 de Outubro de 2001, possibilitou a introdução de alterações substanciais ao nível da gestão urbanística e dos procedimentos administrativos, figurando a participação pública ao nível do procedimento de licenciamento de operações de loteamento como uma das mais significativas.

Todavia, a Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro Procedeu à sexta alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabeleceu o regime jurídico da urbanização e edificação. E foram revogados:

- a) O Decreto -Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;
- b) O Decreto -Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;
- c) O Decreto -Lei n.º 83/94, de 14 de Março;
- d) O Decreto -Lei n.º 92/95, de 9 de Maio;
- e) Os artigos 9.º, 10.º e 165.º a 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto –Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951.

3.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela

(Portaria n.º 583/90 de 25 de Julho) Ver apêndices (XIV)

O Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de Julho, criou o Parque Natural da Serra da Estrela.

Foi posteriormente aprovado o Plano Preliminar de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, através da Portaria n.º 409/79, de 8 de Agosto ao abrigo do n.º 3 do artigo 9.º do Decreto n.º 4/78, de 11 de Janeiro, pela Portaria n.º 583/90 de 25 de Julho foi aprovado o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela.



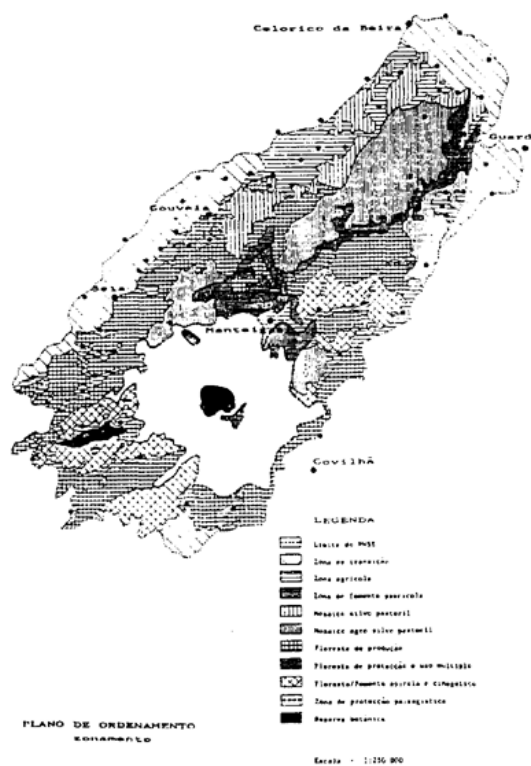


O Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, tem como objectivos fundamentais:

Acções de reabilitação do património edificado com especial valor, bem como promovendo uma arquitectura integrada na paisagem;

A promoção do repouso e do recreio ao ar livre, de forma que a serra da Estrela seja apreciada por um número cada vez maior de visitantes, sem que daí advenham riscos de degradação física e biológica para as paisagens e para o ambiente.

Com a aprovação do regulamento e plano de ordenamento fica revogada a Portaria n.º 409/79, de 8 de Agosto, e o plano de ordenamento preliminar correspondente.



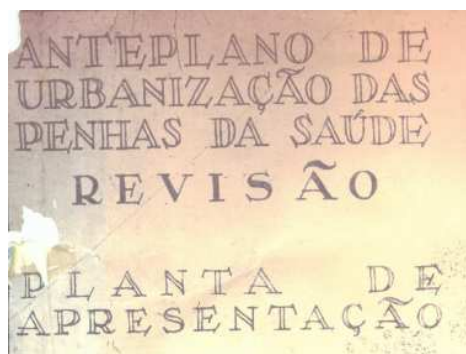
— mapa do Plano de Ordenamento,

feito à escala de 1:50 000, arquivado na sede do Parque Natural da Serra da Estrela, em Manteigas. Fonte: Diário da República .



3.4. Ante plano Geral de Urbanização das Penhas da Saúde

Com a publicação do PDM da Covilhã, considera-se revogado o ante plano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no Diário da República em 28 de Julho de 1992.



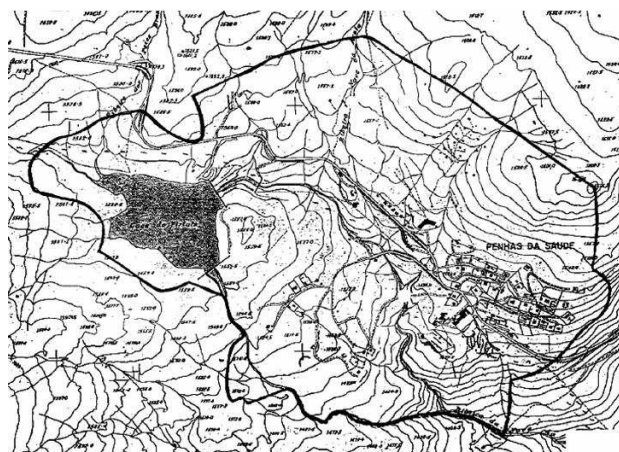
– Ante plano de Urbanização das Penhas da Saúde

Fonte: Câmara Municipal da Covilhã

3.5. Área crítica de recuperação e reconversão urbanística Ver apêndices (XV)

Área em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências das edificações existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permita obviar, eficazmente, aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.

O Decreto Regulamentar n.º 5/96, publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 166, de 19 de Julho de 1996, declarou área crítica de recuperação e reconversão urbanística a zona delimitada na planta anexa, situada nas Penhas da Saúde,



– área crítica de recuperação e reconversão urbanística das

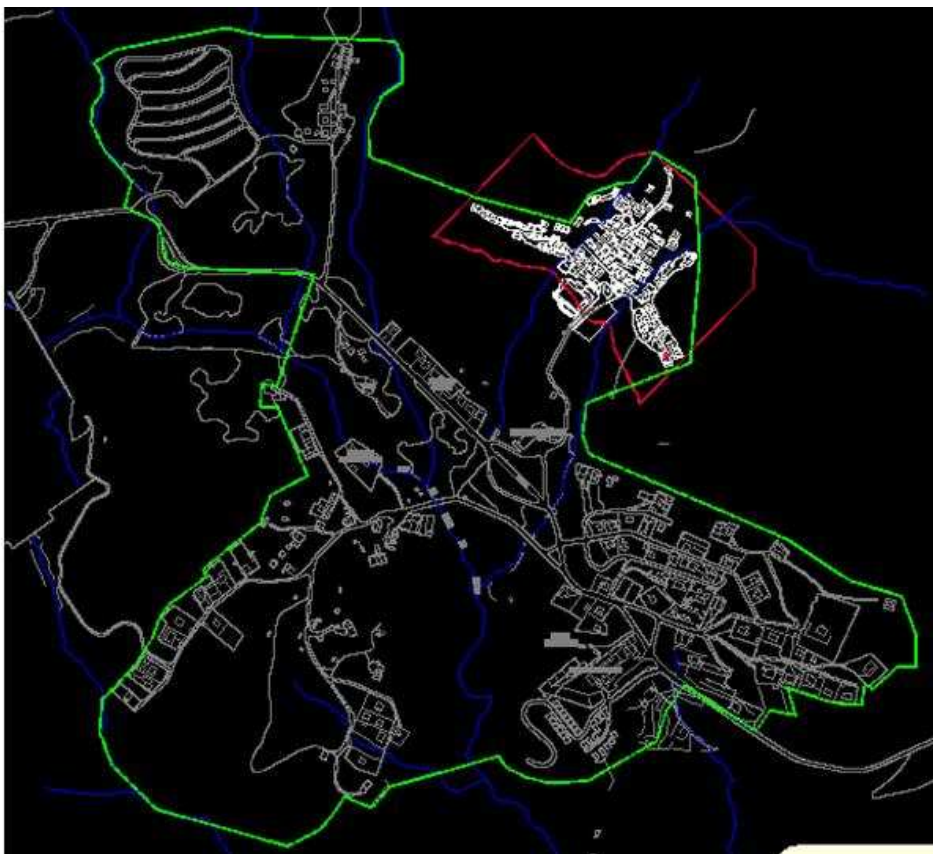
Penhas da Saúde. Fonte: DIÁRIO DA REPÚBLICA—I SÉRIE-B n.º 166 —19-7-1996

3.6. Plano de Urbanização das Penhas da Saúde Ver apêndices (XVI)

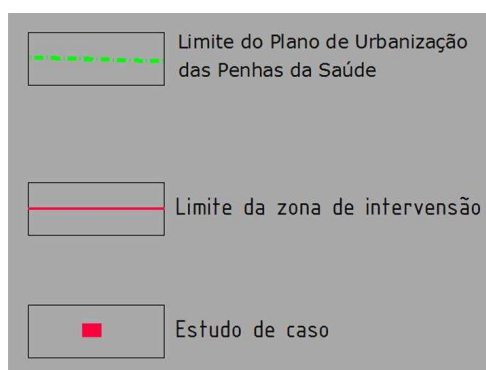
O Plano de urbanização encontra-se em fase de consultas às entidades.



Para o efeito, o Engenheiro Caldeira Cabral elaborou dois cenários de desenvolvimento/requalificação do núcleo urbano das Penhas da Saúde, ao nível de Antepiano de Urbanização. Assentes sobre duas linhas de acção principais: a expansão do aglomerado para Sudoeste, com a criação de uma ampla zona habitacional e de equipamentos, e a recuperação e requalificação paisagística das zonas de génese ilegal, nomeadamente do Parque de Campismo a Noroeste, dos núcleos de construções do “Curral dos Ventos”, das “Penhas Sol” e da zona F.



- Área do Plano de Urbanização das Penhas da Saúde





3.7. Conclusões

Do exposto anteriormente poderão retirar-se as seguintes ilações:

Da análise do PDM salienta-se o facto deste ser um plano de Âmbito Municipal constituído por regulamento, planta síntese de ordenamento e planta de condicionantes, que tem como principal função estabelecer índices e parâmetros urbanísticos para todo o concelho, as restrições de utilidade pública e servidões administrativas, dando uma distribuição racional de todos os espaços bem como a classificação dos solos.

Assim, foi consultada a legislação referente a:

- REN;RAN; Ordenamento do Território; Lei de Bases do Ordenamento do Território; Planos Municipais; Urbanismo e Licenciamento de Obras; RGEU; RMEU; Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Licenciamento Municipal); Portarias complementares ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação; e a Lei do Ruído.

Condicionantes

Em espaços naturais e culturais, que evidenciem uma maior sensibilidade ecológica, como podemos verificar pela Carta da R.E.N. do P.D.M da Covilhã, espaços estes onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental.

As áreas de protecção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nos 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

- Zona de Protecção Paisagística
- Área Crítica de Reconversão Urbanística.

Nas áreas delimitadas como REN, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, incluíram-se os seguintes ecossistemas:

- Cabeceiras das linhas de água;
- Áreas de máxima infiltração;

Pela análise feita aos planos, plantas, e demais legislação, verifica-se que 101 “barracas” encontram-se em “semi-legalidade” conforme afirma o prof. Caldeira Cabral na sua proposta de plano de urbanização para as Penhas da Saúde.





Mas onde começa ou acaba a ilegalidade?

Será um Município que paga a mais de 30 anos a contribuição autárquica, que tem uma propriedade registada em seu nome, ou uma Autarquia que dota um bairro de infraestruturas, e que muito recentemente constrói um parque infantil, um polidesportivo, uns balneários, e um parque de estacionamento, para além de asfaltar todos os arruamentos do bairro, e ao mesmo tempo a coberto de uma lei, não permite pregar um prego que seja numa habitação que se vai degradando com o tempo?

E, todo este investimento depois de ser declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística. O ordenamento do território deve assegurar que as edificações, isoladas ou em conjunto, se integram na paisagem, contribuindo para a valorização da envolvente, devendo ao mesmo tempo garantir que as paisagens resultantes da actuação humana, caracterizadas pela diversidade, pela harmonia e pelos sistemas sócio-culturais que suportam, são protegidas e valorizadas.

“... têm sido desenvolvidas acções no sentido da reabilitação da área. Pretende-se agora iniciar na referida zona um programa de recuperação, reconversão e renovação que permita a criação de condições para uma eficaz intervenção social, urbanística e funcional, no sentido de eliminar o actual quadro de degradação urbana e ambiental.”[Decreto Regulamentar n. 5/96 de 19 de Julho]

Vejamos a importância das palavras inseridas no contexto. Assim, “recuperação”, tende a preservar a memória arquitectónica, com o fundamento para entendermos todo um leque de processos de recuperação de áreas urbanas degradadas, conhecidos como revitalização, renovação, requalificação ou reabilitação urbana. Assim, a revitalização, não é o caso de voltar a dar vida a uma área que não estava morta.

A requalificação urbana engloba processos de alteração em uma área urbana com o fim de conferir-lhe nova função.

Em qualquer requalificação urbana, o projectista tem que conhecer bem a realidade em questão, proceder sempre de forma interdisciplinar e com equipas bem dimensionadas, havendo sempre a preocupação de desenvolver estudos simplificados e clarificados tendo em vista a percepção da qualidade arquitectónica pelos habitantes.

Já a reabilitação constitui um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a revitalização do tecido económico e social, no sentido de tornar a área atractiva e dinâmica, com boas condições de habitabilidade. A renovação urbana denomina o processo de substituição das formas urbanas existentes e sua substituição por





outras modernas, inclusive a malha urbana. É com este processo de recuperação, a renovação urbana que assenta a proposta deste trabalho.

E quanto a planeamento, e toda a legislação da lei dos solos, nomeadamente a reserva ecológica e todos os impedimentos descritos na sua carta, queria só transcrever algumas considerações do Professor Sidónio Pardal no livro *Planeamento no espaço rústico*:

“... a REN, nos moldes em que a conhecemos pode resultar de alguns equívocos básicos. Porventura, estarão errados os seus pressupostos técnicos e científicos.”[prefácio (Sofia Galvão)].

“...no caso da REN – envolve uma necessidade de legitimação. Tal legitimação há-de ser eminentemente técnica e científica. E ...da sua adequada apreensão pelos destinatários depende a aceitação social da norma.”[prefácio (Sofia Galvão)].

“...aos actuais regimes da REN falham os fundamentos técnicos e científicos capazes de os legitimar.”[prefácio (Sofia Galvão)].

“No terreno, servidos por um quadro normativo desajustado e farisaico, tais valores soçobram todos os dias, deixados á sua sorte, desprotegidos, á mercê dos jogos de interesses que possam ocorrer.”[prefácio (Sofia Galvão)].

“Mesmo nas áreas protegidas de parques e reservas os objectivos conservacionistas só são alcançáveis pela acção consequente dos organismos incumbidos dessa missão. A conservação não pode ser entendida e reduzida a um regulamento abstracto, genérico simplesmente proibicionista, que desresponsabiliza quem o cria.[pág 9]

“... Demarcar áreas protegidas e deixá-las ao abandono é inaceitável! [pág 12]

“... o contributo que se espera do planeamento não é pela vertente do condicionamento e do proibicionismo descomprometidos; ... deve ajudar a encontrar respostas ás pretensões de desenvolvimento, soluções para os problemas de compatibilização espacial de usos e actividades e trabalhar os relacionamentos comunicacionais entre entidades públicas e privadas.” [pág 13]

“... Os planos não podem contrapor-se de forma conflituosa á realidade vivida pela população no seu quotidiano.” [pág 15]





“No tratamento das pretensões de construção fora dos perímetros urbanos ... faz com que se tenha de ser flexível e contemporizador com a resolução casuística dos problemas particulares de todas as famílias e instituições que estão no território.” [pág 15]

“ É nos PDMs que se identifica as unidades territoriais por classes de uso do solo e se demarcam para cada aglomerado urbano o polígono no interior do qual admite que sejam escolhidos os espaços destinados á sua expansão, num espaço de 15 anos. A superfície ... deve ser francamente excedentária da ordem de 10 a 20 vezes o espaço necessário ao crescimento.” [pág 16]

“Não há leis, nem regulamentos, nem planos formais, que contornem esta relação directa entre os actos de projectar, construir, utilizar e conservar os espaços territoriais.” [pág 29]

“O código civil no seu artº 204 nº 2 define prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro”. [pág 31]

“Prédios urbanos devem de ser todos os que estão dentro dos perímetros urbanos reais, incluindo os espaços agrícolas e maciços florestais que se encontrem localizados dentro da malha urbana, e que estando na categoria de uso agrícola ou florestal pertence á classe de uso urbano. “[pág 33]

“D.L.380/99 artº72 – solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação, para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanos e os espaços urbanizados, constituindo o seu todo o perímetro urbano. “[pág 48]

No caso em estudo é muito estranho que um Plano que entra em vigor em Outubro de 1999 não contemple uma zona com mais de 100 edifícios e infraestruturada, como zona urbana. Também na carta militar [1997] é visível o aglomerado urbano. Ora se em 1996 foi declarada área critica de recuperação e reconversão urbanística, era sinal que existiam edificações em condição de carência. Só não existiam em planos e na cabeça de “técnicos” que fazem planeamento sem visitar os locais. Tanto que existiam, e não foram contempladas. Ver anexo (XX e XXI).





“A categoria espaços naturais é talvez a mais fértil em equívocos, sobretudo devido ao facto de o adjectivo natural estar comprometido com significados ideológicos inquinados por irracionalidades dogmáticas.

... Se se entender *natural* como sinónimo de *pristino*, (*ecossistemas nunca afectados pela influência humana*) a categoria *espaços naturais* praticamente não tem lugar no planeamento do território em Portugal.” [pág 53]

“Constatemos que os sistemas urbanos, numa perspectiva ecossistémica, desenvolvem relações de troca amplas que ultrapassam os seus espaços de enquadramento que ultrapassam os seus espaços de enquadramento local sobre os quais afinal o regime de REN estabelece o exercício de um poder de intervenção sobre as dinâmicas de desenvolvimento urbano, o qual não lhe compete”. [pág 54]

“Não é claro que a manutenção da boa qualidade estética das paisagens rústicas requeira sempre o lançamento de regimes non aedificandi, como vem sucedendo em inúmeras áreas sujeitas a regimes especiais de salvaguarda”[pág87]

“Segundo a legislação em vigor, as plantas de condicionantes dos planos municipais de ordenamento do território incluem dois equívocos que são as figura da REN e da RAN...os suportes técnicos e científicos são falsos.”[pág 89]

“...a desagradável estética dos tecidos urbanos dos últimos trinta anos, são resultado da doutrina urbanística que inventou estes mecanismos perversos como o das referidas *reservas*.” [pág 48]

“... a mais flagrante incongruência dos diplomas da REN são o facto de se auto-justificarem como defensoras de sectores da actividade económica e técnico-científica (conservação dos recursos naturais), usando falsos argumentos, revelando uma total ausência de seriedade intelectual.” [pág 48]

“É evidente que uma encosta de declive superior a 30% não é por si só, nem necessariamente contém um ecossistema que careça de urgente protecção legal, e o mesmo se pode dizer das *cabeceiras de linha de água*.” [pág 95]

“... a opinião pública é levada a crer que a REN está de facto a defender os ecossistemas de interesse científico, económico e cultural, mais raros e frágeis, ignorando todavia que o facto de um terreno estar incluído nessa Reserva nada diz sobre o valor dos ecossistemas nele contidos.” [pág 95]





“... a REN excede os limites, chegando a incluir no seu domínio alguns elementos muito pouco individualizados do relevo natural, como são as linhas de água temporárias e as cabeceiras de linhas de água.” [pág 97]

Vejamos no caso em estudo a situação das duas linhas de água que atravessava o bairro. Sim digo, atravessava, porque a montante foram feitas captações de água, e respectivos depósitos por parte da Autarquia local.

Pergunto. Quem violou ou está a violar o PDM?

“a REN limita-se a proibir qualquer actividade nos terrenos, sem nada prever quanto ao que neles deve ser feito. Na prática, os terrenos da REN tendem a ser uma *terra de ninguém*, parcelas onde o Estado não intervém nem deixa intervir...”[pág 136]

“... a demarcação das áreas da REN foi orientada mais por motivos económicos do que ambientais.”
[OCDE paris Julho 2001, pág 97]

E destacaria este parágrafo do mesmo livro:

A conservação dos recursos naturais, trata de assuntos muito complexos, em que muito poucos técnicos têm conhecimento. Por isso mesmo, torna-se óbvio que é muito fácil condicionar por meio de discursos e posições pseudo - científicas a favor do ambiente, as populações e até os agentes económicos e autárquicos.

Passa-se exactamente com a REN, em que as motivações se afiguram de carácter ideológico, e facilitam a apropriação espúria e demagógica de poderes na esfera económica política e administrativa, podendo funcionar como instrumento do território, onde os recursos hídricos não são assumidos como elementos de valorização do território. O estrangulador ao desenvolvimento sustentável.

Quanto á planta de síntese de ordenamento, verifica-se que a zona em estudo se localiza numa unidade operativa de planeamento (UOP5) e numa zona definida como área crítica de reconversão urbanística, que corresponde a área a reestruturar com

vista à sua qualificação urbana, para a qual se determina a elaboração de planos de pormenor com carácter de urgência. Sabendo que o Plano foi aprovado em 1998, não era já tempo...afirma-se, “... Demarcar áreas protegidas e deixá-las ao abandono é inaceitável! [Pardal pág 12].





Aglomerados urbanos - definição

Segundo o D.L. 400/84 no artº 5º “ entende-se por aglomerado urbano o núcleo de edificações autorizadas, servido por arruamentos públicos, e a respectiva área envolvente, em que o perímetro é definido pelos pontos distanciados 50 m do eixo daqueles arruamentos no sentido transversal e 20 m da última edificação do núcleo no sentido do arruamento”.

(segundo o D.L.794/76) “é o núcleo de edificações autorizadas e respectiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e drenagem de esgoto, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50m das vias públicas onde terminam aquelas infra-estruturas urbanísticas.”

(segundo o D.L.442-C/88; D.L.287/2003) – “para efeitos fiscais, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, consideram-se também os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 m dos eixos dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação no sentido dos arruamentos.”

Perímetro urbano - definição

O D.L. 69/90 define *perímetro urbano* como “ o conjunto do espaço urbano e do espaço urbanizável

Já o regulamento do plano director municipal da Covilhã, no capítulo II artigo 4º alínea a) define, *perímetro urbano* – “conjunto do espaço urbano do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos em cada aglomerado.”.

Na Lei 48/98 de 11/08; D.L. 380/99, alterado pelo D.L. 310/2003 de 10/12 – “Linha poligonal fechada que nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização0 seja possível programar e pelos solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.”



Espaço urbano - definição

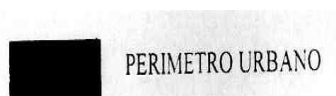
No regulamento do plano director municipal da Covilhã, no artº 7 nº 1,e 2 caracteriza os *espaços urbanos* “por possuírem uma densidade de ocupação de que resulta uma malha ou estrutura urbana identificável e disporem entre outras de infra estruturas viárias, de saneamento básico e de abastecimento de água, onde se encontram genericamente definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, destinando-se o seu solo predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis. Considerando-se espaço urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes.

Pelas definições, Aglomerado urbano – Perímetro urbano - Espaço urbano, nos vários diplomas citados, podemos verificar a elasticidade que uma palavra pode produzir num Plano.

Também queria salientar no estudo de caso, as contradições verificadas nesta área:

- Se o espaço urbano são as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes.
- Se aglomerado urbano entende-se o núcleo de edificações autorizadas, servido por arruamentos públicos, e a respectiva área envolvente, em que o perímetro é definido pelos pontos distanciados 50 m do eixo daqueles arruamentos no sentido transversal e 20 m da última edificação do núcleo no sentido do arruamento”.
- Se o regulamento do P.D.M. da Covilhã, no capítulo II artigo 4º alínea a) define, *perímetro urbano* – “conjunto do espaço urbano”.

Pergunta-se qual o critério para a elaboração da carta de síntese de ordenamento e da carta da Reserva Ecológica Nacional?



Extracto da carta da REN

Como podemos verificar no extracto, o bairro fora do perímetro urbano.





Os planos especiais devem conter regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e não classificar e qualificar o uso do solo, por via quer da alteração de perímetros urbanos definidos nos instrumentos de planeamento, quer da definição das categorias às quais se encontram associadas utilizações e parâmetros de ocupação

[alterações ao RJIGT-Fernanda Paula Oliveira-Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra]

Segundo Lynch (ibid,pg.7)

“As decisões relativas à política urbana, à distribuição dos recursos, ao local da nova residência ou como consumir algo, devem servir-se de normas acerca do que é bom e do que é mau. Os valores de curto e longo alcance, de altruísmo ou de egoísmo, de carácter implícito ou explícito são ingredientes inevitáveis da decisão.”

A Cidade e o Homem

“As cidades nunca serão perfeitas porque nós, homens, não o somos e nunca seremos. Por mais que se tente. .As cidades, em si, são fascinantes. Mostram-nos um império sem fim e sem forma, um domínio que se destrói e se reconstrói. São lugares que abrem, se bifurcam e nunca são iguais.”
calvino.

Na actualidade, independentemente dos sucessos e insucessos atingidos nas diversas colectividades urbanas, temos a responsabilidade de experimentar algum optimismo intelectual de forma a abrir caminhos e formas de pensar que têm permanecido silenciosas.

A evolução da sociedade permite-nos, hoje, ter um vasto conjunto de responsabilidades individuais e colectivas e de poder de transformação do que nos rodeia. Neste sentido, a potenciação do papel do planeamento urbano na melhoria da qualidade de vida dos nossos bairros e cidades, passa por assumirmos plenamente essas responsabilidades e esses poderes.





B.

ESTUDO DE CASO





1.INTERVENÇÃO

Penhas da Saúde, Serra da Estrela, labor da cerzideira.

Pretende-se com o estudo de uma das habitações, propor uma alternativa á demolição das casas que ao longo dos tempos se construíram.

A intervenção será levada a cabo na base de uma malha que procura em toda a sua envolvente linhas de orientação para o construído e não construído que suportam a relação com a natureza e a liberdade espacial numa preocupação de funcionalidade e sustentabilidade.

Da recuperação de áreas urbanas degradadas, conhecidas como, renovação, ou reabilitação urbana, devemos fazer uma distinção já que a renovação urbana denomina o processo de substituição das formas urbanas existentes e sua substituição por outras modernas. Já a reabilitação constitui um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a revitalização do tecido económico e social, no sentido de tornar a área atractiva e dinâmica, com boas condições de habitabilidade.

Qualquer que seja a intervenção, certamente que iremos caminhar tendo em mente aspectos ecológicos, ambientais, sociais, culturais, e plásticos na procura do belo.

Ao falar-mos de estética (aesthesis), estamos a falar de sensibilidade, e uma sensibilidade que aborda o conhecimento, a moralidade e o sentimento (belo).

Logo a experiência de beleza, é uma experiência subjectiva e livre, porque depende da experiência de cada sujeito.

Se estamos a falar de estética, logo de beleza, não nos podemos referir ao objecto mas sim de uma interpretação pessoal do sujeito.

Voltando à sensibilidade, esta, não produz conhecimento, mas é um ingrediente indispensável. No entanto também não existe conhecimento sem sensibilidade, porque todo o conhecimento começa na sensibilidade.

Para distinguir se o edifício é belo ou não, referimos a representação, não pelo entendimento ao edifício com vista ao conhecimento, mas pela faculdade da imaginação ao sujeito e ao seu sentimento de prazer ou desprazer.

Sendo assim, o juízo de gosto não é nenhum juízo de conhecimento, e assim sendo não é lógico, mas sim estético.





O comprazimento no agradável está ligado a interesse. Isto pressupõe não o simples juízo sobre ele, mas a referência da sua existência ao meu estado, na medida em que é afectado por um objecto.

O gosto é a faculdade de julgamento de um objecto (barraca) ou de um modo de representação mediante um comprazimento ou descomprazimento. O objecto de um tal comprazimento chama-se belo. Mas belo é o que apraz universalmente sem conceito.

Assim sendo, com que olhos este sujeito olha para a barraca?

Com que interesse?

Ora, se o belo é o objecto de um juízo de gosto desinteressado, a satisfação produzida pelo agradável está ligada a um interesse.

Na contemplação estética devia de ser arrebatado e liberto da tirania dos desejos sensíveis.

A experiência da beleza efectua a desmaterialização do desejo logo de imediato.

Para Kant, estética é uma estética transcendental, é a base do conhecimento, logo é a ciência das regras da sensibilidade, visto existir uma actividade do sujeito, uma intuição pura, logo vazia de espaço e de tempo.

Para Hegel, no processo estético o sensível é espiritualizado, e o espiritual aparece como sensibilizado. A estética exclui a sensibilidade material, isto é, os sentidos inferiores como o gosto, deixando apenas os dois sentidos intelectual e teórico do homem, o ouvido e a vista.

A sensibilidade é o poder que o nosso espírito tem de receber impressões.

Se posso percepcionar uma barraca que está diante de mim é graças a essa capacidade. Sem esta receptividade nada nos poderia ser dado. A sensibilidade determina o modo como o objecto afecta o sujeito. Define o modo como nos relacionamos com o mundo. Os dados que recebemos graças à sensibilidade já estão de um certo modo ordenados (aparecem-nos num qualquer lugar do espaço e num qualquer momento do tempo. O espaço e o tempo são a forma prévia que determina o

modo como as coisas nos impressionam e são percebidas. São intuições necessárias sem as quais não nos seria possível percepcionar ou perceber seja o que for.





Para que existam verdades necessárias e universais, é preciso haver condições, e condições à priori, visto que são universais e necessárias, e por isso não podem ser alteradas e são anteriores à experiência. São condições que pertencem à estrutura de conhecer do sujeito e que sendo anteriores à experiência tornam o nosso conhecimento dos factos possível.

Pelo contrário se as condições forem empíricas ou à posteriori, todo o conhecimento tem de basear-se em dados da experiência, que são de facto.

Invocar o belo “como se” o “feito” tornou-se uma realidade evidente, significativa (e onnipresente) no universo estético da modernidade, no peculiar discurso da contemporaneidade mais recente dos meios autárquicos.

O processo estético traduz, agora, de maneira mais fiel o devir do homem e da sociedade.

2. TRÊS OLHARES

“arquitectura da aldeia da montanha”

2.1 - O olhar de Gordon Cullen .

No livro “Paisagem Urbana” (1971). Gordon Cullen dá-nos algumas ferramentas que nos ajudam a interpretar a Cidade.

Tal interpretação, pode ser aplicado noutros espaços utilizando as mesmas ferramentas.

Em primeiro lugar o *aspecto óptico*, dado ser através da visão que determinado percurso urbano nos apresenta, a sua monotonia ou diversidade de formas e o jogo que se pode assim estabelecer entre os diferentes elementos, que desperta a curiosidade e a atenção pelos diversos espaços.

Em segundo lugar o *aspecto do local*, aspecto este ligado ao nosso posicionamento relativamente ao espaço urbano. Gordon [pág12] conclui que um “aqui” pressupõe sempre um “além”, pois a sua inter-relação provoca-nos talvez os mais belos efeitos urbanísticos. Como elementos definidores desse mesmo espaço, a sua localização pode considerar-se como a apropriação do lugar contemplado de valores e de identidade.

Em último lugar o aspecto do conteúdo, isto é, a “constituição da Cidade: a sua cor, textura, escala, o seu estilo, a sua natureza, a sua personalidade e tudo que a individualiza”.

Também o espaço de estudo (aldeamento) contém os elementos que o individualizam e lhe dão uma riqueza singular. Na apresentação deste último aspecto é referido também a concepção popular da finalidade do planeamento urbano e a sua estreita ligação ao convencionalismo.





Para G.Cullen, existem elementos morfológicos dentro do aspecto e conteúdos:

Ponto Focal

Reproduz uma imagem mental de pontos ou regiões da área considerada que angariam as pessoas e, por isto, auxiliam a sua orientação e identificação.

Delimitação de espaço

O espaço delimitado é consequência de irregularidades ou assimetrias de traçado, em que o trajecto do ponto de partida ao ponto de chegada não é automaticamente oferecido ao olhar, como uma malha ortogonal. Estas irregularidades dividem o percurso numa sequência de propostas visuais reconhecíveis, (...)” [pág. 108]

limites podem ser de barreira ou união, conforme aproximem ou afastem as áreas que demarcam.

Linhas de força

(...) é intensificar visualmente o resultado, por forma a extrair um máximo de dramatismo e de lógica.(....”[pág. 113]

De destacar a horizontalidade das curvas de nível, e as linhas verticais das duas linhas de água.

Recintos

(...) O recinto é o objectivo de circulação, o local para onde o tráfego nos conduz. Sem ele, o tráfego tornar-se-ia absurdo.”

A articulação do espaço para carros e pessoas, destacando o negro pavimento do alcatrão em contraste com as cores da natureza.

Acidentes

“ A importância de acidentes numa rua - torres, campanários, elementos que criem um efeito de silhueta, etc. – reside na sua capacidade de prender o olhar, impedindo-o de deslizar para longe, e evitando, desta forma, a monotonia.”[pág. 46]

A observância de elementos que criem um efeito de silhueta, de modo a quebrar a monotonia.

Ondulação

“Ondulação não é apenas uma linha sinuosa e sem objectivos, mas sim o desvio obrigatório a um eixo ou normas invisíveis, com vista a proporcionar o prazer de coisas tão elementares e vitais como luz e sombra, ou proximidade e distância (...) “[pág. 48]

Existem objectos que se destacam por um simples desvio obrigatório, unicamente pelo efeito luz/sombra por exemplo, por vezes imperceptíveis numa linha recta, que tornam uma imagem totalmente impar.





Barreiras

“ Processo de ligação e conexão...”[pág. 58]

Gradeamento, arbustos e desníveis são exemplos de barreiras possíveis sem impedir o acesso visual.

Pormenores

“Se tivéramos atentos ao detalhe, e habituarmos o olhar a saber ver o pormenor, o mundo construído torna-se mais interessante, e ganha em qualidade.”[pág.65]

Um pormenor (chaminé) pode fazer a diferença, pode tornar mais rica uma imagem.

Escala

“A escala, tanto em edifícios como em árvores, é dos instrumentos principais na arte da justaposição (...). Escala não é dimensão que um edifício reivindica, implicitamente, aos nossos olhos.”[pág. 81]

Valorização das escalas: o pequeno torna-se grande, o pequeno, torna-se ainda mais pequeno.

Integração de árvores

“Entre os diversos elementos naturais que compõem a paisagem urbana, a árvore, sem dúvida, o mais frequente (...). [pág. 84]

Permite uma relação entre a arquitectura orgânica e as estruturas naturais, tirando partido da silhueta, pela sua relação com os edifícios que pode ser expressiva, pelo seu conteúdo ou pela definição de contrastes.

Há ainda a referir um outro objectivo:

O despertar do cidadão para a sua cidade e a sua necessária intervenção nesta não só como usufruidor mas principalmente como agente moderador.

Mas que será do lugar, sem a intervenção crítica das populações?

Dos pontos analisados, salientaria, o ponto focal do Cântaro magro, as delimitações provocadas pelos muros de granito dos logradouros, as linhas de força das duas linhas de água, o negro pavimento do alcatrão em contraste com as cores da natureza, o desurbanismo, e os desníveis acentuados da encosta.

Gordon Cullen define a cidade como sendo um meio em que há necessidades de intervenção da diversidade de conhecimento tanto ao nível técnico como intelectual, de modo, a proporcionar um lugar cativo ao bem-estar social e ao próprio ego.





2.2 - O olhar de, Kevin Lynch (imagem da cidade).

“ A cidade não é apenas um objecto perceptível por milhões de pessoas das mais variadas classes sociais e pelos mais variados tipos de personalidades, mas o produto de muitos construtores que constantemente modificam a estrutura por razões particulares.(...) “ [pág. 12, in A Imagem da Cidade]

“ as pessoas adaptam o seu meio ambiente e constroem uma estrutura e identidade daquilo que se lhes depara.”

As diferenciações a nível social e de evolução histórica são também aspectos presentes, para além da importância da forma dos elementos físicos perceptíveis.

“A imagem de uma dada realidade física pode alterar ocasionalmente o seu tipo, se as circunstâncias de observação forem diferentes.”

Comparações com outras situações, em que o resultado final tem uma leitura oposta à realidade local, não só os conceitos e manifestações destes elementos mas também as suas interligações.

A forma do aldeamento ou a visão global do todo formado pelos vários elementos, a sua interligação em acção e a sua adaptação ao design urbano. A continuidade, posicionamento e imagem pretendida que se obtém ou se procura obter, com o jogo dos vários elementos.

De entre outros factores influenciadores da imagem como o significado social de uma área, a sua função, a sua história ou até o seu nome, destaca:

Vias

“ São canais ao longo dos quais o observador se move, usual, ocasional ou potencialmente. Podem ser ruas, passeios, linhas de trânsito, canais (...) As pessoas

observam a cidade à medida que nela se deslocam e os outros elementos organizam-se e relacionam-se ao longo destas vias.” [pág. 58]

Os elementos, organizam-se e relacionam-se de modo que o observador se move, acidentalmente ou potencialmente.

Limites

“ Os limites são elementos lineares não usados nem considerados pelos habitantes como vias. São as fronteiras entre duas partes, interrupções lineares na continuidade, cortes, paredes, locais de desenvolvimento. Funcionam, no fundo, mais como referências secundárias do que alavancas coordenantes;” [pág. 58]





Tais elementos, não usados nem considerados pelos habitantes como vias e são vistos como barreiras, mais ou menos penetráveis que mantêm uma região isolada.

Bairros

“Os bairros são regiões urbanas de tamanho médio ou grande, concebidos como tendo uma extensão bidimensional, regiões essas em que o observador penetra mentalmente e que reconhece como tendo algo de comum e de identificável.” [pág. 58]

Assinala na imagem mental de partes ou porções da área considerada, expressando-se em função de possuírem temáticas, com configurações próprias.

Pontos marcantes

“ (...) o observador não está dentro deles (referências), pois são externos. São normalmente representados por um objecto físico, definido de um modo simples: edifícios, sinal, loja ou montanha. O seu uso implica a sua distinção e evidência, em relação a uma quantidade enorme de elementos. Alguns pontos marcantes situam-se a grandes distâncias, acima dos cumes de outros elementos mais pequenos e são usados como referências radiais.” [pág. 59]

São pontos de referência exteriores ao observador. São elementos físicos variáveis em tamanho, forma, cor, originalidade.

Kevin Lynch além de considerar o conhecimento intelectual, considera acima de tudo a construção física da malha urbana, quer esta seja construída com interesse colectivo ou particular.

Destes dois olhares, a imagem visual de um aglomerado urbano dará lugar a um conjunto mais complexo e organizado, não só de imagens visuais mas também de relações entre estas.

2.3 - O olhar de José Lamas “Morfologia urbana e desenho da cidade”

Por sua vez, Lamas considera a forma como objecto final de toda a concepção, em ligação com o desenho, isto é, com as linhas, espaços, volumes, geometrias, planos e cores, que constitui a “arquitectura da cidade”.

Dos aspectos para analisar a forma da “cidade”, destaco o figurativo, que se relaciona essencialmente com a comunicação estética; são os aspectos da forma comunicáveis através dos sentidos. O homem urbano está sujeito a sons, cheiros, calor, luz, estímulos visuais, climáticos e outros, que actuam sobre os seus sistemas perceptivos. Toda a acção que humaniza a paisagem pode conter objectivos e valores estéticos que se comunicam através dos sentidos ou da percepção.





“ O urbanismo assumirá na concepção da forma do meio urbano todos os contributos das diferentes disciplinas e ciências que lhe estão ligadas.

A forma urbana é o resultado final dos problemas postos às disciplinas urbanística e arquitectónica.”

[Lemos-pág. 41-44]

Questões:

“-como colocar os edifícios no terreno, articulando-os, dando-lhes significação e resolvendo as organizações funcionais e distributivas necessárias às actividades humanas.

-como formar espaço urbano ou construir a cidade e o território.

-A simples existência de duas construções em proximidade é suficiente para que se estabeleçam relações visuais, estéticas e ambientais que são do domínio da arquitectura.” [Lemos-pág. 535]

“-Uma vez reabilitadas as formas urbanas tradicionais na sua capacidade de dar significação à ‘cidade’ e apaziguada a primeira fase apaixonada e sectária dessa reabilitação, a cultura urbanística encontra-se em condições de proceder a uma profunda reflexão sobre os seus materiais, instrumentos e processos de trabalho, pesquisando novas formas e tipologias urbanas e ponderando as condições de utilização e de transformação da ‘cidade’ existente. “[Lemos-pág. 537]



Barracas das Penhas_Serra da Estrela



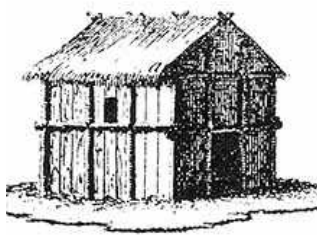


3. A CASA



“A casa é um sucedâneo do ventre materno, primeira morada cuja nostalgia talvez ainda persista entre nós... a complicada arquitectura do nosso aparato psíquico também é acessível a uma série de influências.”[El molestaren la cultura-Sigmund Freud-alianza editorial-pág22]

A ideia de abrigo foi-se alterando ao longo dos tempos. As coberturas com ramos ou peles de animais evoluíram para cabanas que mais tarde com a junção das paredes formaram a casa.



Cabana primitiva, segundo Milizia.



Cabana de pastor S.Estrela.



Barraca nas Penhas.

Todo o ser humano tem o desejo de voltar ao “ventre materno” e sente o desejo de construir o seu abrigo. Foi o que sentiram dezenas de pessoas que subiram á serra e aos fins-de-semana era verem-se famílias inteiras e amigos a apropriarem-se e envolverem-se numa interacção recíproca usuário/espço, na qual o usuário agia no sentido de moldar os lugares segundo suas necessidades e desejos.





Os lugares, em contrapartida, tornavam-se receptivos. A sua preocupação simples era parecer uma casa. A sua forma, deveria ser básica. A sua matéria, em madeira granito e chapas de zinco. Por influências e necessidade surgem os telhados de duas águas, janelas, chaminé e quintal. Forte e aparentemente opaca.

Tratou-se de uma necessidade de “habitar”, não se propondo espaços fixos, procurou-se uma apropriação livre dos espaços.

Estes “arquitectos” sem nunca terem visto ou ouvido falar, copiaram da cultura popular, Robert Venturi em que este recupera para a "casa" uma dimensão simbólica, com a ambiguidade de escala da chaminé (o lugar do fogo) e da janela (ver e ser visto).

A cobertura de duas águas, a mais elementar das tipologias, tem inspirado ao longo dos tempos grandes Arquitectos: Herzog e de Meuron, Borja Huidobro, Paulo Mendes da Rocha, Glenn Murcutt ou MVRDV.



Herzog e de Meuron



Herzog e de Meuron



MVRDV.





Outras tipologias e tipos de cobertura foram criados. No entanto, arquitectos como Robert Venturi, Stern, Michael Graves, retomaram a pureza das duas águas.

“Construir é colaborar com a terra, é pôr numa paisagem uma marca humana que a modificará para sempre”[MEMÓRIAS DE ADRIANO, MARQUERITE YOURCENAR].

As barracas multiplicavam-se dia a dia. Aos fins-de-semana era verem-se famílias inteiras e amigos a apropriarem-se e envolverem-se numa interacção recíproca usuário/espço, na qual o usuário agia no sentido de moldar os lugares segundo suas necessidades e desejos. Os lugares, em contrapartida, tornavam-se receptivos e refúgio físico e espiritual de tudo o que se passava lá fora. Lá fora o tempo andava mais depressa.

Como poderia ter dito Adriano, *“A Villa era o túmulo das viagens, o último acampamento do nómada, o equivalente construído em marmore das tendas e dos pavilhões dos príncipes da Ásia”*. Eram assim os seus refúgios.



montagem, cântaro magro

Também eu, gostaria de escolher um terreno que ficasse no topo de uma encosta, e lá no alto iria erguer o meu sonho, feito agora de tudo um pouco.





Um sonho que teria um pôr-do-sol inesquecível, ao longe os Cântaros que acariciam o céu como tecto e a Cova da Beira como limite. Uma “barraca” atenta que observa e espreita... de que forma?

Não sei...

Hoje é de todas as formas possíveis. *“Quase tudo quanto o nosso gosto se dispõe a tentar, existiu já no mundo das formas”* [MEMÓRIAS DE ADRIANO, MARQUERITE YOURCENAR].

Iria construir pátios, colunatas, terraços e fontes?

Não sei, talvez.

Jardins que proporcionam passeios agradáveis num ambiente envolvente de pinheiros, plátanos, castanheiros e zimbreiros?

Não sei.

Caminhos estreitos, assentos onde descansar e vislumbrar o horizonte, peças de arte que pontuam o espaço?

Terá a mística que se respira nos espaços de sonho do romântico?

Será uma grande plataforma de pedra que arranca como uma falha do sopé de uma ravina?

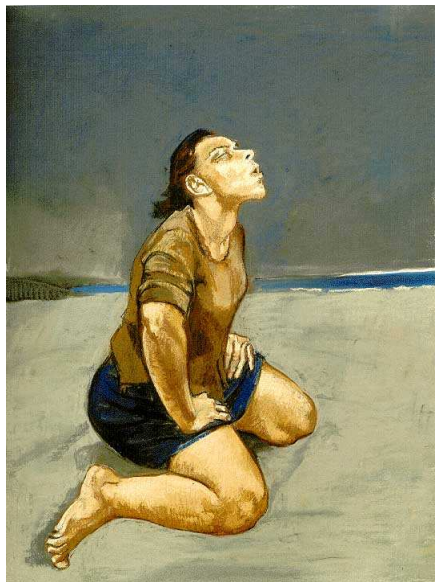
Pesado como o poio do judeu ou leve como uma tenda de Adriano?

Não sei.

Articulações constantes com o exterior, ou caixa forte dos sonhos, onde só pontualmente podemos ter contacto com o exterior?

Não sei.

O que sei, é que a minha casa será feita de ar, de espaço e liberdade para uivar sem limites.



Pintura de Paula Rego





A casa testemunha silenciosamente a vida privada, como se fosse o bastidor, rico ou pobre, triste ou risonho, autêntico ou supérfluo, belo ou feio, onde espera, descansa e perspectiva, uma imensidão de actores anónimos que aí encontram um ponto de partida e chegada. A casa é também um objecto entre tantos outros, sobre o qual se pensa, se escreve, se criam leis, se administra a justiça, e até se define se a coisa continua objecto, ou o objecto se transforma noutra coisa. O seu carácter complexo e multifacetado é comprovado pelos diferentes discursos ocasionais que surgem no local e no tempo de acordo com olhares de Juízes perversos e ignorantes.

“Adriano pensou reconstruir o panteão de Agripa.

No entanto os juízes, convencidos pela pressão dos acesores, decidiram que as ruínas eram esplendorosas, de grande beleza, tendo por isso utilizado em materiais novos, sentiram-se injuriados perante insultante beleza, propondo a concentração de recursos na construção de basílicas para distribuírem justiça para os juízes, condenam Adriano. Tais juízes tinham as chaves da lei. E utilizavam-nas não para abrir mas para impedir que alguém ousasse atacar o seu poder absoluto, emitindo opinião dogmática sobre tudo aquilo de que não sabiam quase nada.

Mas a sabedoria do imperador, em silêncio pediu ajuda aos deuses em honra de quem tinha sido erguido o templo, e estes fizeram avançar o tempo, tendo morrido todos os juízes, sem ter concretizado a perversa sentença.

Mas atenção que aqueles juízes, perversos e ignorantes reproduzir-se-ão sempre ao longo da história.”

[Pag 43-44 a ideia construída – Campo Baeza]

Mas, talvez não seja possível abordar a casa com um só olhar, porque esta é sempre facetada, e por isso somos obrigados a descobri-la por partes, sem pressa. Por vezes esquecemos pormenores, desprezamos coberturas, fachadas, côres, cheiros, e não ouvimos as muitas histórias que ficam por contar. Outras, limitamo-nos a ficar no exterior contemplando os laços criados com a natureza, pela sua coerência ou as suas contradições. Noutras situações ainda, aventuramo-nos no interior sem perguntar se habita dentro alguém, tal é o fascínio que exerce o seu espaço. Podemos ainda ficar tão entusiasmados com as histórias dos habitantes, que seduzidos e extasiados esquecemos a pele que tranquilamente nos acolhe.

Do individual se forma um conjunto, transformando o relacionamento de vizinhança numa espécie de fenómeno gradativo na intensidade das relações, correspondendo á proximidade em que se encontram. Assim a família é ainda o registo fundamental de referência ao nível das relações sociais, a entre ajuda e a solidariedade é mantida com grande frequência.





Como referido anteriormente, pretende-se dar lugar á ligação das pessoas com o local, permitindo uma valorização e preservação de todo o conjunto de habitações, evitando a demolição sem que sejam estudadas alternativas.



Jornal do Fundão de 13.10.2000

Jonh Ruskin dizia *“que as construções civis e domésticas são as mais importantes no significado histórico. A casa do homem do povo deve ser preservada pois relata a evolução nacional, devendo ter o mesmo respeito que o das grandes construções consideradas por muitos importantes. Mais vale um material grosseiro, mas que narre uma história, do que uma obra rica e sem significado. A maior glória de um edifício não depende da sua pedra ou de seu ouro, mas sim, do facto de estar relacionada com a sensação profunda de expressão. Uma expressão não se reproduz, pois as ideias são inúmeras e diferentes os homens...”*

Fernando Távora, respeitava os valores de Ruskin: *“A arquitectura é como a espiritualidade do lugar”*, mas também reconhece que a incúria e o desleixo não são eticamente aceitáveis e a arquitectura pode ser uma reserva moral da memória colectiva.

E que memória teríamos hoje se as proibições e restrições de planos, reservas e documentos legislativos impedissem a construção do Castelo de Almourol, ou da Torre de Belém? Que seria da casa da cascata, ou da casa de chá? Certamente, que se violaria o “PDM” e dezenas de outras restrições.





casa de chá Siza Vieira



casa da cascata Frank Lloyd Wright

Definitivamente...

Não se calam silêncios, não se apagam memórias com leis, dogmas, reviravoltas dialécticas e assassínios. Um dia o espaço será devolvido aos seus cidadãos. Com o poder da imaginação poderá o bairro ser habitável.





3.1-Documentação de casos semelhantes ao estudado.





4. RECUPERAÇÃO



“A pele”

Nesta recuperação pretende-se aliar a inovação ao passado, criando uma síntese arquitectónica vinculada com a envolvente, estabelecendo uma identidade local.

Dá-se uma nova vida às ruínas que jazem na paisagem e teimam em fazer frente ao passar do tempo, Não apresentam hoje em dia condições de habitabilidade e o conforto que é exigido.



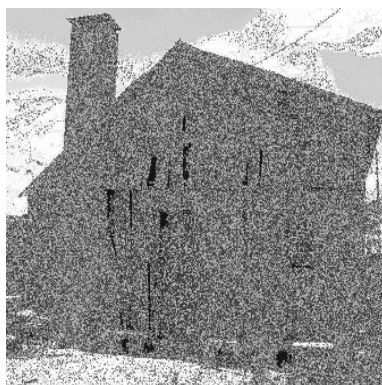


A partir do agrupamento das casas em fita e sua inserção no sítio, desenvolvem-se distintas formas de conformação das habitações acompanhando o serpentear das curvas de nível



maqueta esc:1/1000 (ver apêndice nº.....)

Este tipo de conformação tipológica denota uma característica importante, na medida que é definida uma estrutura urbana que denota a racionalização de um processo de construção, onde o lote, a casa e a rua são inseridos de forma específica na definição da morfologia urbana do lugar.



Caso de estudo



MVRDV



MVRDV.



Foto de uma casa na serra





Lugar esse que se transforma assim num espaço poético no sentido em que “poeticamente o homem habita a terra” [Heidegger], mas também porque ele é feito, construído, arquitectado. Foi construído para habitação mas a partir da habitação. Um lugar é um espaço habitado ou habitável, apropriado aos nossos sentidos, mas também um espaço orientado e de orientação, um espaço que dá lugar aos sentidos, ao pensamento e à poesia.

Desde que se dá esta reflexão sobre o pensamento no espaço e a arquitectura, o conceito de lugar está necessariamente presente. O lugar como experiência do pensamento e a arquitectura como a experiência realizada.

Pegando do texto fundamental de Heidegger sobre a concretização do lugar (Construir, Habitar, Pensar), pretende-se uma nova interpretação para a problemática do lugar, e da forma como o lugar se afirma pelo habitar.

A filosofia elege o lugar, não uma porção de espaço qualquer mas, pelo contrário, um lugar ou um sítio determinados por uma coisa (uma casa, uma paisagem) que precede o espaço e o institui. O lugar institui um espaço. O lugar é essencialmente módulo, limitado, ordenado a outros lugares.

Por outro lado o lugar é orientado pelas dimensões da física: alto/baixo, à frente/a trás, direita/esquerda, pequeno/grande. O lugar realiza-se e é realizado!

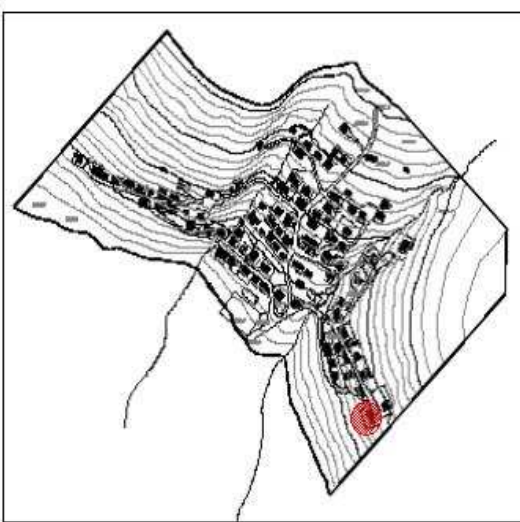
4.1 – Estado Actual

4.1.1-Localização/Implantação

(ver apêndice ref: B.)

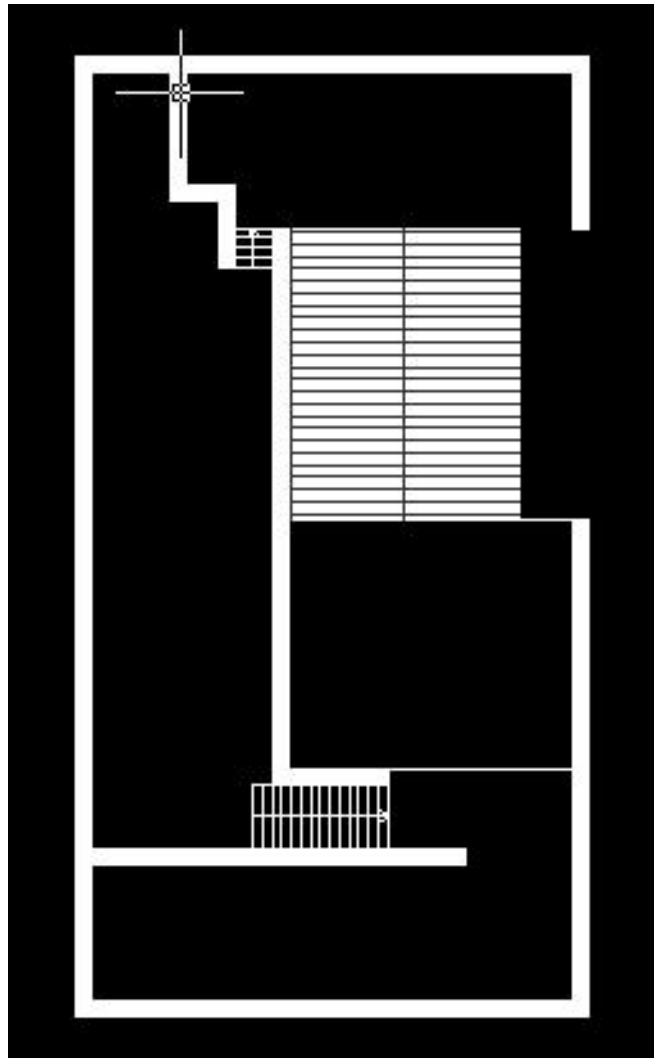


Ortofotomapa



Planta de localização



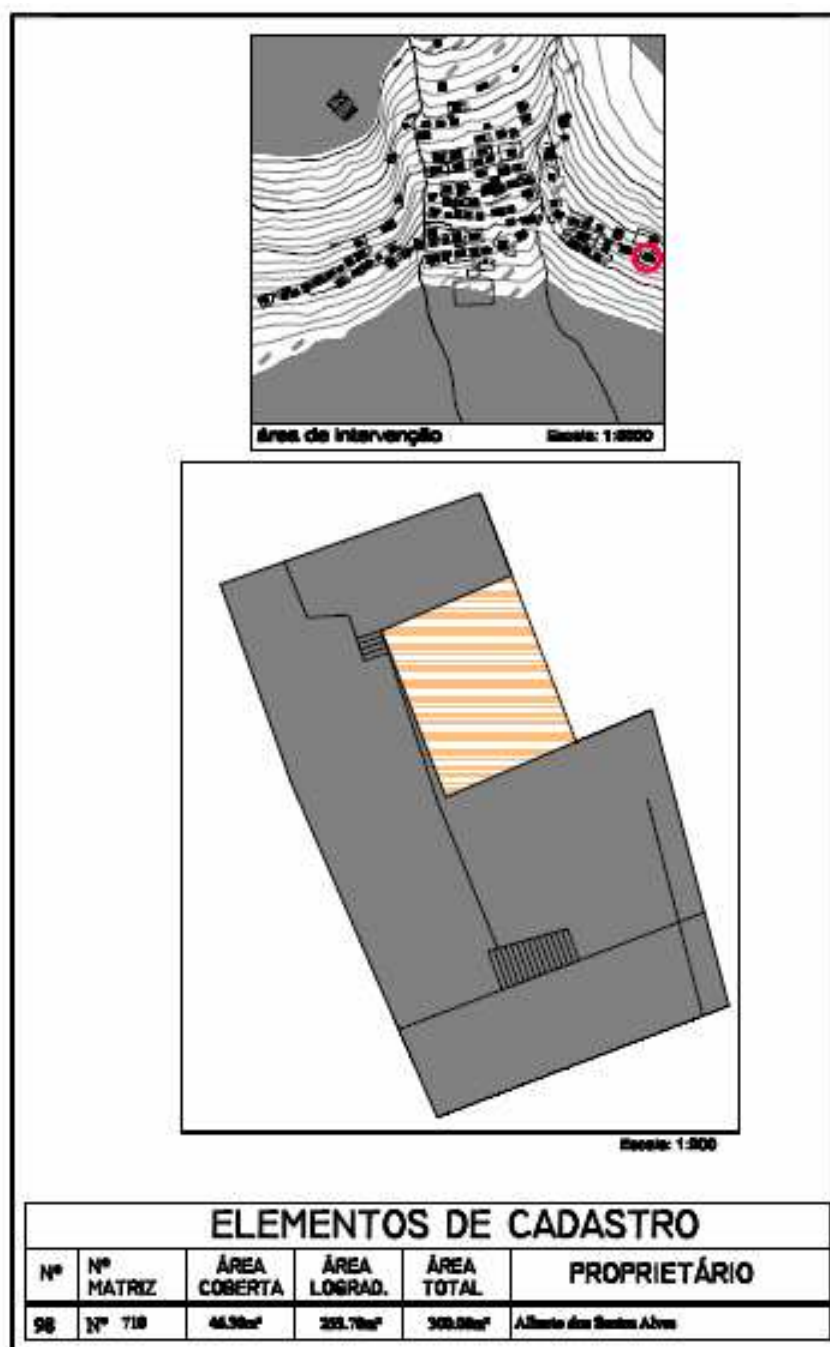


Planta de implantação





4.1.2-Levantamento cadastral



(ver apêndice ref: A I.)





4.1.3- Levantamento fotográfico do estado actual



4.1.4- Fotografias de maqueta estado actual





4.2.- Estado Reformado

4.2.1- Paisagem

Ao encontro com a moradia percorremos uma estrada íngreme e serpenteada.

No verão a paisagem verdejante é salpicada com o branco das casas, enquanto que no inverno tudo fica camuflado pela neve e apenas o fumo das chaminés deixa antever a presença humana.



fotomontagem

4.2.2- Muros

Um muro serve para delimitar espaço e pode, inclusive, ser de vidro, serve para criar intimidade, um microclima, ou uma relação com o contexto onde se está.



Barragan



Távora



Siza



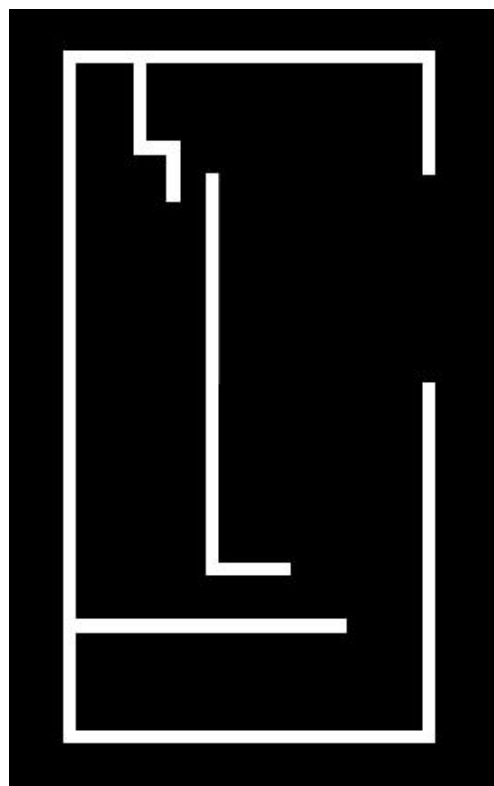


Neste projecto de reconstrução, optou-se por manter os muros existentes, de modo a manter-se esta identidade, e ao mesmo tempo definir percursos.

Os muros existentes e baixos de granito delimitam o espaço de forma a permitir a visão para o interior do terreno sem impedir a visão geral de toda a encosta. Surpreendemos os sentidos com o vasto horizonte.



muros em pedra do estudo de caso

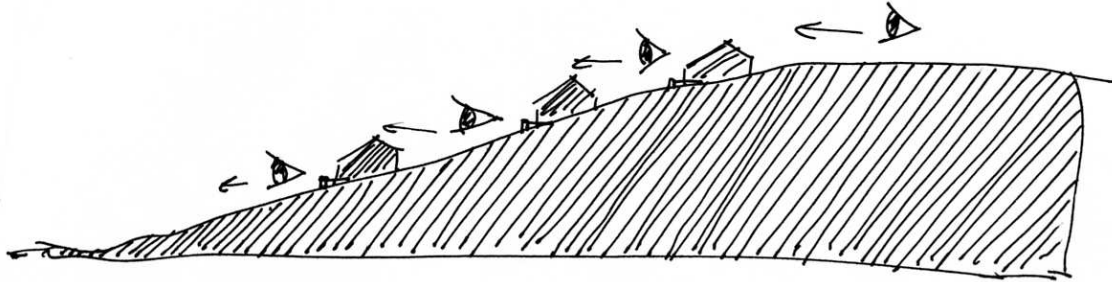


planta - muros existente



4.2.3- Espaço

Um pátio em calçada faz a transição para o privado, não existem portões ou grades como se o espaço fosse algo que deve ser partilhado como uma dádiva.

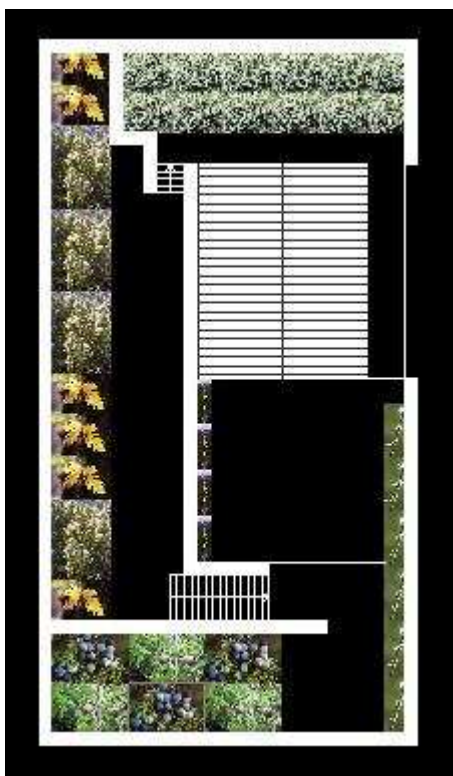


Jules Supervielle dizia que *“o excesso de espaço sufoca-nos muito mais do que a sua falta”*. Esta sensação de sufoco é quebrada pelo aconchego do interior do abrigo, que nos delimita o espaço, tornando as pessoas mais humanas e felizes.



4.2.4- Flora

O terreno envolvente em terra e algumas zonas de estar marcadas por placas de granito, pode e deve ser tratado de maneira a contribuir para uma imagem rica e diversificada das espécies autóctones . Para a contribuição da preservação da flora e pelo impacto visual determinante que tem na paisagem propõe-se que seja feita a plantação de várias espécies tais como Zimbro, Carqueja, Urzes, Queiró, Torga e Giesta. Nem sempre a melhor forma de proteger as espécies é o afastamento do Homem, talvez o caminho seja a educação da população para a necessidade de proteger e envolver cada habitante a semear o sentimento de pertença para que a flora seja preservada.



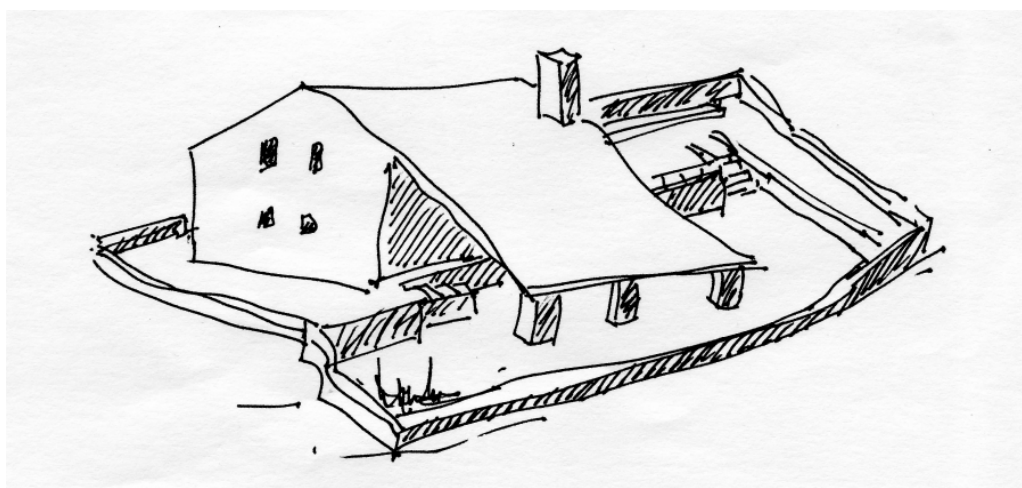
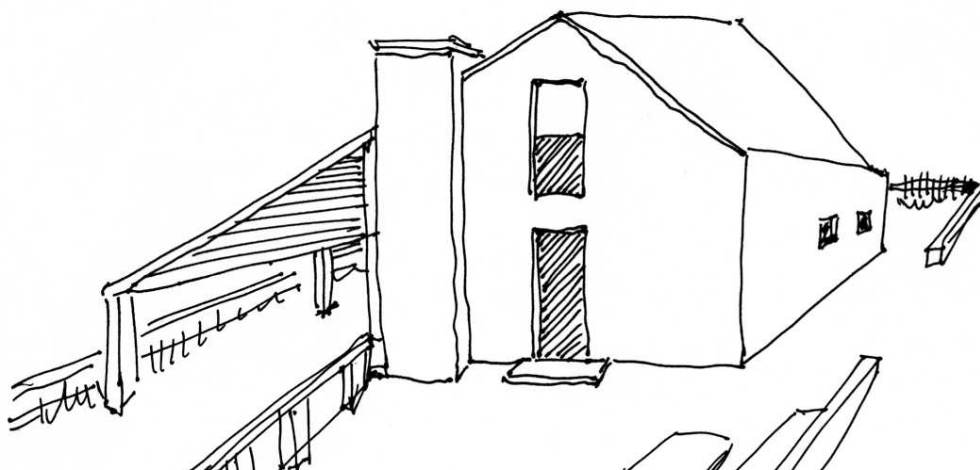
planta implantação



zimbro



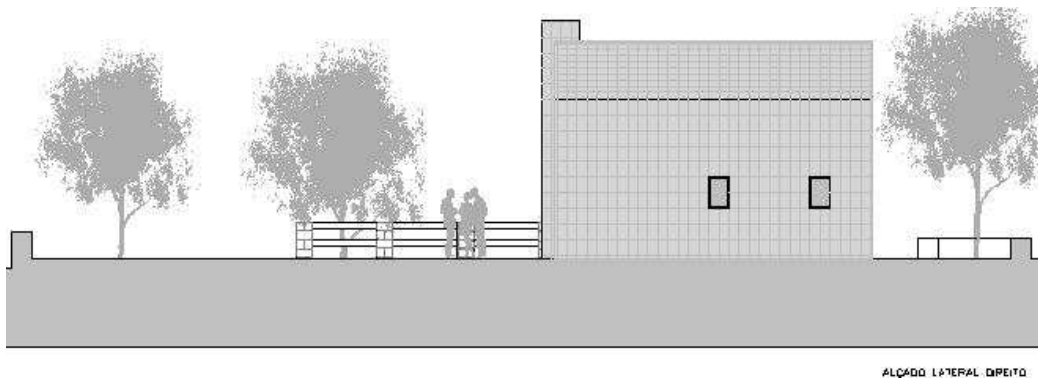
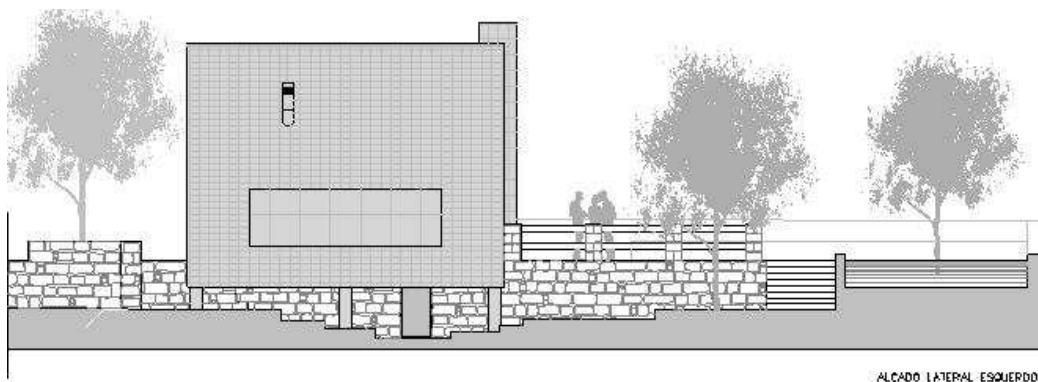
4.2.5- Esquissos da proposta





4.2.6- Fachadas

As fachadas são muito fechadas ,apenas pontuadas com pequenos rasgos. Uma casa fechada e sólida de um branco puro que assume um significado de abrigo.

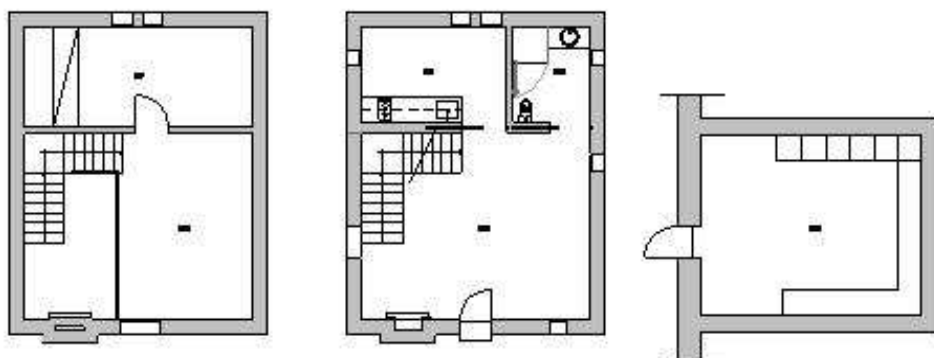
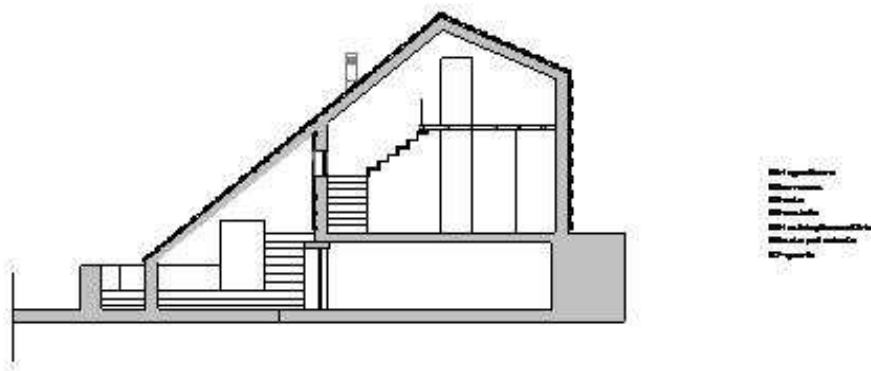




4.2.7- Programa

Partindo de um programa para uma casa de habitação de fim de semana, a casa desenvolve-se em três níveis. Uma cave para arrumos e adegas. Com o prolongamento de uma das águas do telhado, cria-se um alpendre que permite criar um espaço de sombra refrescante nos dias mais quentes. No piso térreo temos as zonas sociais: sala, cozinha e instalação sanitária.

A sala de pé direito duplo representa o coração da casa. Aqui a lareira e o elemento do fogo tem uma presença forte. O soalho de madeira e as cores vivas das paredes conferem um ambiente quente e acolhedor. Na cozinha e Instalações sanitárias também temos a presença da cor nos pavimentos. No piso superior desenvolve-se a área mais privada, constituída por um quarto e uma plano aberto sobre a sala que funciona como área polivalente.



Cave – zona de arrumos.

Piso 0 – Sala; Cozinha; inst.sanitária.

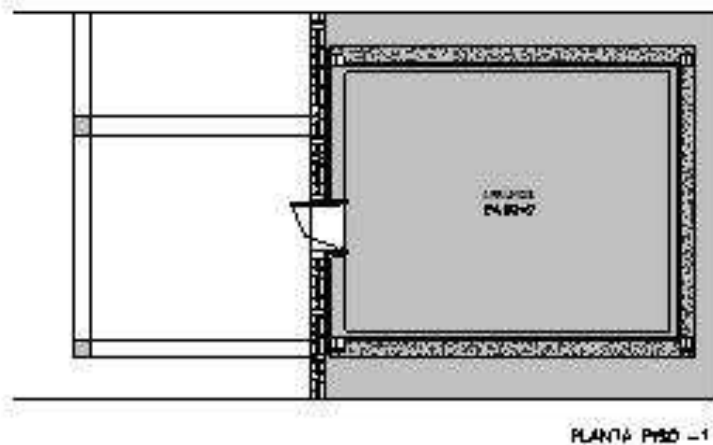
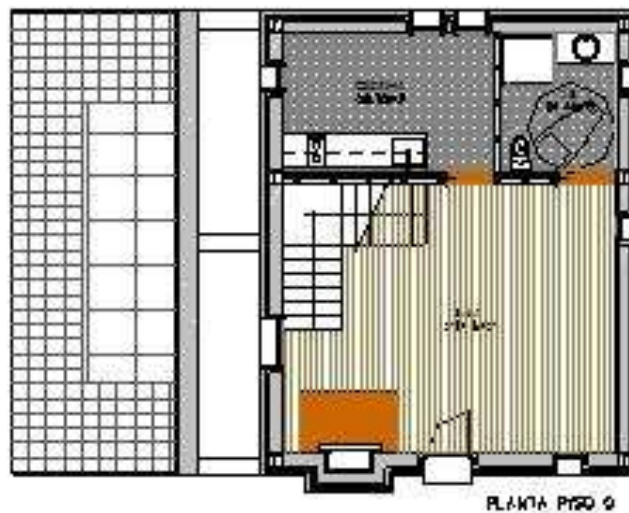
Piso 1 – Quarto e sala polivalente

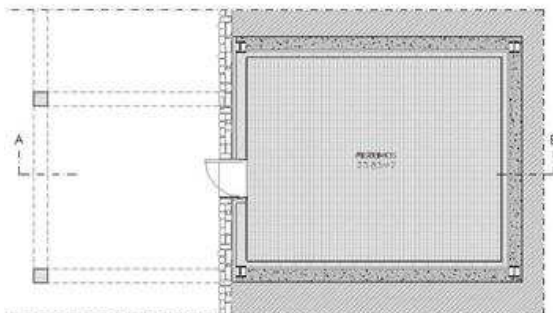
4.2.8- Desenvolvimento



Universidade da beira interior

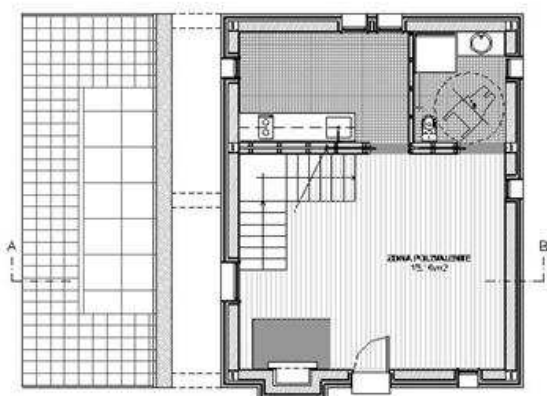
Departamento de Eng.Civil e Arquitectura- recuperação das penhas da saúde-francisco valentim sobral



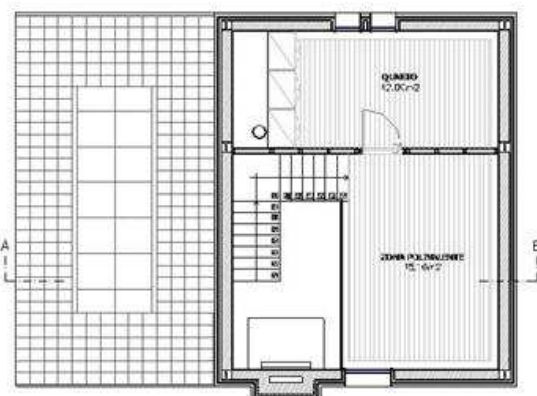


PLANTA PISO -1

A planta introduz o elemento humano, que com a sua horizontalidade, confere ao edifício a sensação de estar pegado á terra.

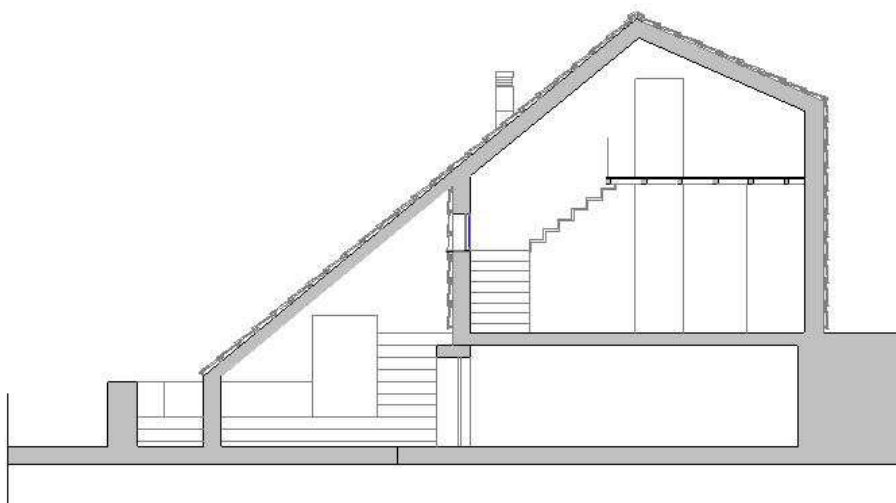


PLANTA PISO 0



PLANTA PISO 1

A dimensão vertical só se define pelo contraste com o horizontal. Assim, a casa é imaginada como um ser vertical, uma ligação da cave ao telhado.





4.2.9- Chaminé

Podem-se detectar outras referências, como a de Le Corbusier «no desenho da chaminé exterior.



casa da fraga



chaminé caso de estudo



casa na Serra

Também, Robert Venturi recupera para a "casa" uma dimensão simbólica, com a ambiguidade de escala da chaminé (o lugar do fogo).





4.2.10 – A Cor



“Por lei, todos os edifícios deviam ser brancos”

Le Corbusier

- Exterior

A cor proposta para as construções será branca, transmitindo assim uma sensação de amplitude visual. Historicamente na pintura *“o branco puríssimo que arranca fulgores e acenos dos personagens de Goya. O branco espesso dos hábitos dos monges de Zurbarán, ou o branco diluído no fumo de Velásquez”*. [pág 31 a ideia construída- campo baeza]

Também na arquitectura *“o melhor Mies Van der Rohe, a Farnsworth é branco, a obra de le Corbusier mais paradigmática a villa Savoye é branca. O Parténon com a colaboração do tempo que o consagrou para nós, também é branco.*

Branco é o comovente Bernini de Sant’Andrea, e o sereno Terragui da casa del Fascio, e o luminoso Gugenheim de Wright. O fascinante Melnikov da sua casa branca e cilíndrica de Moscovo, a naturalidade de Utzon na Igreja branca de Bagsvaerd em Copenhaga, e o branco de Siza “símbolo do perene, do Universal no espaço e do eterno no tempo. E o tempo acaba sempre por tornar os cabelos brancos, e também a Arquitectura. Não será o branco, a nudez face a tanta ornamentação sem sentido? A simplicidade face a tanta complicação?

Ausência presente face a tanta presença vazia? ”. [pág 32 a ideia construída- Campo Baeza]





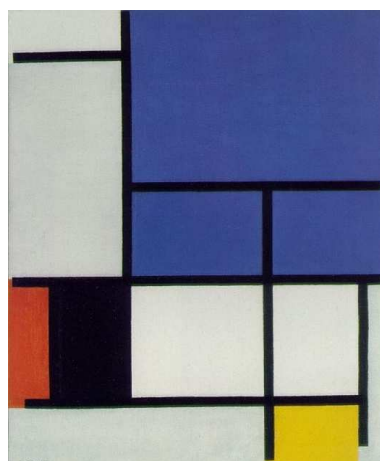
- Interior

Ao transpor a entrada da porta, dá-se uma explosão de cor do espectro visível, devido à decomposição da luz branca [Newton (1642-1727)], permitindo um contraste com as cores primárias dos elementos lineares de ligação.

Pretende-se um jogo de contrastes entre o dentro e fora. A explosão de cores vivas no interior, irão conferir uma sensação de refugio quente em oposição à frieza do branco.



contraste de cores –maqueta da proposta



Composição, 1922-Óleo sobre tela-Mondrian



4.2.11 – Revestimento

De uma forma quase natural se substituíram os revestimentos de madeira degradados pela acção do tempo e clima, e pela proibição da Câmara Municipal, por um revestimento de telha, tanto na cobertura com nas fachadas, seguindo uma tradição centenária nas construções na Covilhã.



Este revestimento tem características impar, tanto na resistência mecânica, impermeabilidade, resistência ao gelo e geometria.

A telha escolhida foi a telha plasma, que por ser plana consegue criar um efeito de pele homogénea e um acabamento bastante interessante.

Para além da telha plasma que por si já é um material de impermeabilização, esta marca, desenvolveu um sistema de ripas e madres em aço, devidamente dimensionadas para permitir a inclusão de uma camada de isolamento térmico e a livre circulação do ar, segundo o conceito de fachada ventilada e cobertura ventilada.





4.2.12 – Fotografias da maqueta estado reformado





5 – SUSTENTABILIDADE



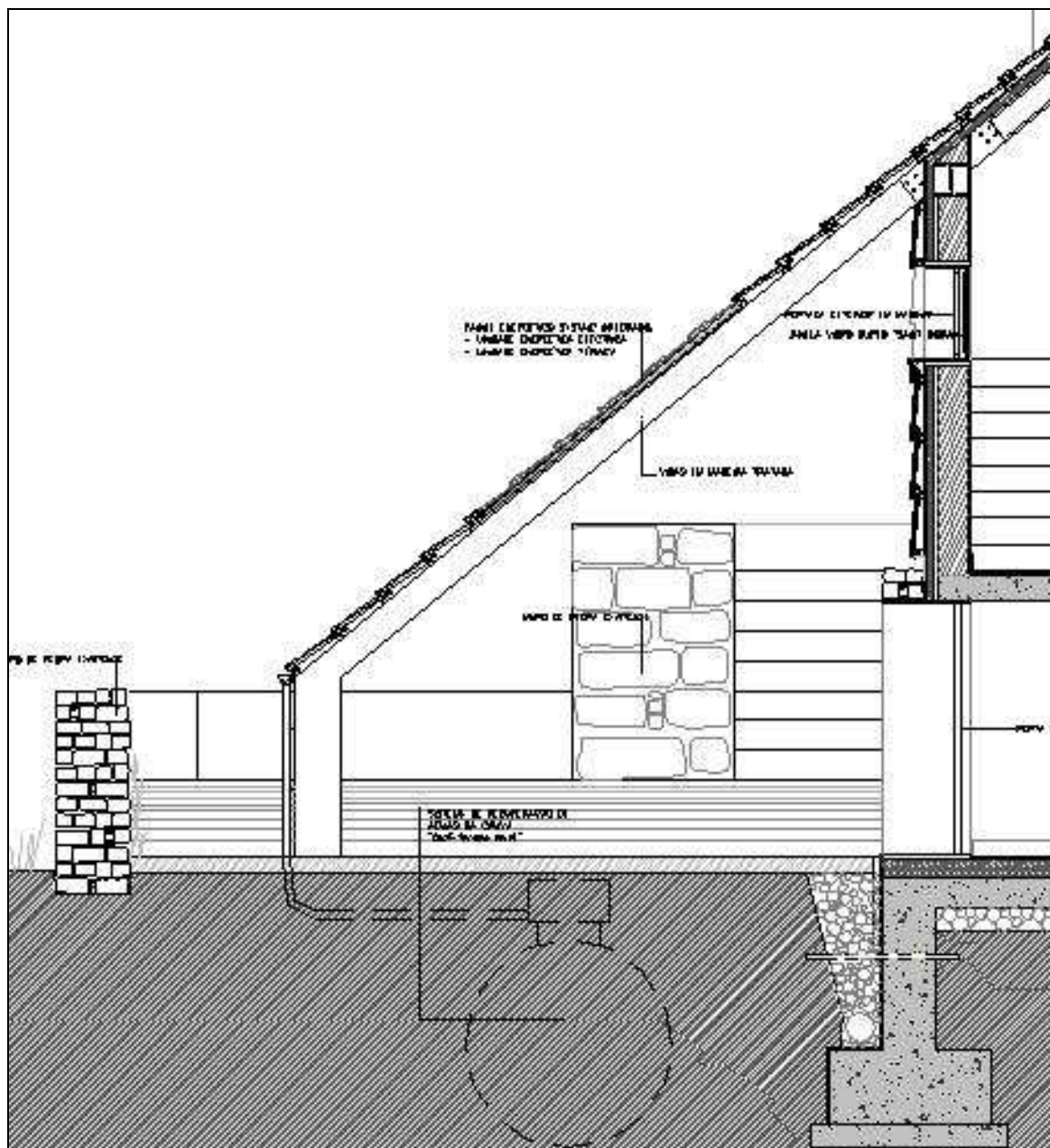
Cada vez mais as questões ambientais são pertinentes, tendo o arquitecto um papel fundamental na implementação de soluções que permitam minimizar os impactos negativos causados ao ambiente. Pretende-se que a casa seja sustentável. Utilizam-se painéis energéticos integrados com unidade térmica e eléctrica - “sistema-Systaic”



Para a recuperação das águas da chuva propõe-se um sistema da “Graf- Pack Eco Plus” que consiste num tanque que redistribui a água para utilização de casa e jardim.



5.1- Sustentabilidade -aplicação



Corte- Sistema Systaic e sistema Graf-Pack Eco Plus



5.2 – Impermeabilização e Isolamento

Para limitar os desperdícios energéticos do edifício propõe-se o isolamento pelo exterior- “Cappotto” garantindo redução de custos em aquecimento e maior conforto.





C.

1. Desenhos

(ver pasta de desenhos)

2. Apêndices

(ver pasta de apêndices)

3. Anexos

(ver pasta de anexos)

4. Conclusão





C. 1.

DESENHOS

Desenho I

PROPOSTA A

INDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

Localização _____	1:5000
Localização _____	1:2000
Localização _____	1:1000
Perfil do terreno _____	1:1000
Implantação _____	1:100
Plantas gerais e corte _____	1:100
Planta do piso -1 _____	1:50
Planta do piso 0 _____	1:50
Planta do piso 1 _____	1:50
Corte AB _____	1:50
Planta do piso -1 _____	1:20
Planta do piso 0 _____	1:20
Planta do piso 1 _____	1:20
Planta da cobertura _____	1:20
Corte AB _____	1:20
Pormenores _____	1:20
Alçado principal _____	1:50
Alçado lateral esquerdo _____	1:50
Alçado lateral direito _____	1:50
Alçado posterior _____	1:50
Perfil (interior mondrian) _____	1:50





PROPOSTA B

INDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

Localização _____	1:5000
Localização _____	1:2000
Localização _____	1:1000
Perfil do terreno _____	1:1000
Implantação _____	1:100
Plantas gerais e corte _____	1:100
Planta do piso -1 _____	1:50
Planta do piso 0 _____	1:50
Planta do piso 1 _____	1:50
Planta da cobertura _____	1:50
Corte AB _____	1:50
Planta do piso -1 _____	1:20
Planta do piso 0 _____	1:20
Planta do piso 1 _____	1:20
Planta da cobertura _____	1:20
Corte AB _____	1:20
Pormenores _____	1:20
Alçado principal _____	1:50
Alçado lateral esquerdo _____	1:50
Alçado lateral direito _____	1:50
Alçado posterior _____	1:50
Perfil (interior mondrian) _____	1:50





C. 2.

APÊNDICES

INDICE

I. Folha de Cadastro / Inquérito	
II. Planta resumo do Inquerito_____	1:1000
III. Levantamento Fotográfico do Bairro	
IV. Planta Geral _____	1:5000
V. Planta Geral _____	1:1000
VI. Rede Viária	
VII. Equipamentos	
VIII. Área construída	
IX. Síntese de Ordenamento	
X. Outras Condicionantes	
XI. Reserva Ecológica	
XII. Reserva Agrícola	
XIII. Áreas de Risco de Incêndio	
XIV. Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Serra da Estrela	
XV. Área Critica de Reconversão Urbanística	
XVI. Plano de Urbanização das Penhas da Saúde	
XVII. Carta Militar_____	1:25000
Carta Militar_____	1:5000
XVIII. Maqueta _____	1:1000
XIX. Frequência e Velocidade do Vento_____	1:2000
XX. Anomalias (carta militar/carta de síntese e carta militar/R.E.N.)	
XXI. Sobreposição do perímetro urbano da REN/espço urbano do Ordenamento.	





- XXII. Planta geral e Perfis _____ 1:2000
- XXIII. Linhas de água _____ 1:2000
- XXIV. Evolução do território _____ 1:5000
- XXV. Prova de Direito de propriedade
- XXVI. Recortes da Imprensa Local (tema: penhas da saúde).
- XXVII. Casos parecidos (Herzog & Meuron).
- XXVIII. Coincidências (estudo de Caso).
- XXIX. Maqueta do estado actual (estudo de caso).
- XXX. Paisagens “a casa”.
- XXXI. Casas, casinhas, caixotes (MVRDV).
- XXXII. O interior (Mondrian; Bauhaus).
- XXXIII. Levantamento fotográfico (estudo de caso).
- XXXIV. Muros (Barragan, Mies, Távora, Siza).
- XXXV. Revestimentos (A “pele”, na Cidade da Covilhã).
- XXXVI. Maqueta das propostas apresentadas (A e B).

C. 3.

ANEXOS

- I. Prova de Direito de propriedade (Certidão da Conservatória do registo Predial).





C. 4. Conclusão

**Diz-se que se o hábito não faz o monge,
o monge sem hábito não é tão monge.
Que o hábito não faz o monge,
mas o faz parecer de longe.**



**Não se apagam memórias...
Um dia o espaço será devolvido
aos seus cidadãos.
Com o poder da imaginação
poderá e deverá
o bairro ser habitável.**





BIBLIOGRAFIA

Pardal Sidónio «Planeamento do espaço rústico»

Pardal Sidónio e outros (1993), "Normas urbanísticas"- Universidade Técnica de Lisboa,

Cullen, Gordon, « A Paisagem Urbana », Coleção Arquitectura & Urbanismo, Edições 70

Gaston Bachelard « A Poética do Espaço »,

Lynch, Kevin, « A imagem da cidade », Coleção Arte & Comunicação, Edições 70

Marquerite Yourcenar "Memórias de Adriano",

Heidegger, Martin. A origem da obra de arte

Heidegger, Martin. Ensaaios e conferências

H.W.Janson-História de arte

Luís M. J. Morgado - Pensar a casa como arquitectura, pensar a arquitectura como metáfora

-Sigmund Freud -El molestaren la cultura -alianza editorial

<http://www.dgotdu.pt/>

<http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/ResourcesUser/DGOTDU/NormasTecnica/s/RegulamentoTipoPDM.pdf>

http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/dgotdu_site_ordhome.aspx





<http://snig.igeo.pt/Portugues/Apps/pdm/framepdmreg.html>

<http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/ResourcesUser/DGOTDU/NormasTecnicas/RegulamentoTipoPDM.pdf>

http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/dgotdu_site_docnormas.aspx

http://www.dgotdu.pt/PresentationLayer/dgotdu_site_ordcart00.aspx

Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro

Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto

Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951

Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de Agosto

Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de Agosto

Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro

Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro

Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março

Decreto-Lei n.º 93/90 de 19 de Março

Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro

Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho

Decreto-Lei n.º 180/2006 de 6 Setembro

D. L. 177/01 – Diploma da urbanização e da edificação

D. L. 69/90 – Diploma dos PMOT

D. L. 380/99 – Diploma do Instrumento de Gestão Territorial

Declaração 99/90 SÉRIE I 2º SUPLEMENTO de 30 de Abril





Rectificação ao Decreto-Lei n.º 180/2006

Declaração de Rectificação n.º 18/2007 de 14 de Março

Declaração de Rectificação n.º 76/2006 de 30 de Outubro

Portaria n.º 813/2007 de 27 de Agosto

Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto

Portaria n.º 813/2007 de 27 de Agosto

Portaria n.º 814/2007 de 27 de Agosto

Portaria n.º 1105/2001 (D.R. n.º 217, Série I-B de 2001-09-18)

Portaria n.º 1106/2001 de 18 de Setembro

Portaria n.º 1107/2001 de 18 de Setembro

Portaria n.º 1108/2001 de 18 de Setembro

Portaria n.º 1109/2001 de 19 de Setembro

Portaria n.º 1110/2001 de 19 de Setembro

Portaria n.º 1111/2001 de 19 de Setembro

Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro

